

WI-IV.7840.3.45.2020.MA

DECYZJA

Na podstawie art. 138 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2020 r. poz. 256 j.t.) w związku z art. 80 ust. 1 pkt 2, 81 ust. 1 pkt 2, art. 82 ust. 3 oraz art. 35 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. 2020 r. poz. 1333 j.t.), po rozpatrzeniu odwołania Zofii i Zbigniewa Bartuś, od decyzji Starosty Słupskiego nr 782/2020 z dnia 2 października 2020 roku, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na częściową rozbiórkę oraz przebudowę i rozbudowę budynku byłego zakładu przyrodoleczniczego na budynek usługowy z lokalami usługowymi o funkcji apartamentowej oznaczonej na projekcie zagospodarowania terenu jako segment „A” i segment „B”, na działce 1963 w miejscowości Ustka, obręb Ustka

**uchylam zaskarżoną decyzję
i przekazuję sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.**

Uzasadnienie

Do Starosty Słupskiego wpłynął wniosek spółki Uzdrowisko Ustka Sp. z o.o., działającej przez pełnomocnika, Pana Mirosława Zwolskiego, o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na przebudowę z rozbudową budynku zakładu przyrodoleczniczego na obiekt holetowo-apartamentowy w Ustce. Po przeprowadzeniu postępowania Decyzją z dnia 12.09.2019 roku Starosta odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia. Od powyższej decyzji, z zachowaniem ustawowego terminu, odwołała się r.pr. Joanna Dworecka-Żuk – pełnomocnik inwestora. Wojewoda Pomorski decyzją znak WI-IV.7840.3.46.2019.MA z dnia 27.11.2019 roku uchylił decyzję Starosty Słupskiego i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. W ocenie Wojewody Pomorskiego dokumentacja nie została przez Starostę wyczerpująco oceniona pod kątem spełnienia wymogów wynikających z przepisu art. 35 ust. 1 pkt 1 – 4 ustawy Prawo budowlane.

Akta zostały zwrócone przy piśmie z dnia 14.01.2020 roku. Zawiadomieniem z dnia 10.02.2020 roku Starosta poinformował strony o przystąpieniu do ponownego rozpoznania sprawy. Pismem z dnia 19.02.2020 roku Zofia i Zbigniew Bartuś odnieśli się do sprawy poprzez podtrzymanie wcześniejszych uwag dotyczących elewacji północnej budynku – niezgodnej z planem miejscowym wysokości budynku – 16 metrów (wskazując na możliwe zacienianie nieruchomości), niezgodności z planem w odniesieniu do terenów zieleni i maksymalnej możliwości zabudowy działki przewidzianej pod inwestycję.

Postanowieniem z dnia 21.02.2020 roku Starosta wezwał wnioskodawcę o: 1) doprowadzenie do zgodności wniosku i dokumentacji (w ocenie Starosty inwestycja polega na przebudowie części zabytkowej, rozbiórce skrzydła obiektu i budowie w tym miejscu nowego większego skrzydła); 2) wyjaśnienie przyjętej w dokumentacji nazwy obiektu (budynek hotelowo – apartamentowy); 3) w związku z zapisem w karcie terenu w pkt 4 lit. c tiret piąte, doprowadzenie do zgodności projektowanej inwestycji z zasadami i wskaźnikami zagospodarowania terenów, z zasadami

kształtowania zabudowy oraz ustaleniami zawartymi w pkt 6 lit. b ustaleń dla karty terenu nr 2; 4) opisanie na przekrojach rzędnych terenu; 5) wskazanie w załączonej dokumentacji zachowania funkcji istniejącego Uzdrowskiego Zakładu Przyrodoleczniczego (Statut Uzdrowiska Ustka - § 8 pkt 1 tiret piąte); 6) wykazanie spełnienia warunku zawartego w zaleceniach konserwatorskich (ZND-15183.74.2018.KM z dnia 29.03.2018 r.) pkt 2 wiersze od 5 do 11.

Pismem z dnia 30.03.2020 roku pełnomocnik inwestora wniósł o przedłużenie terminu na uzupełnienie dokumentacji do dnia 30.05.2020 roku. Starosta poinformował inwestora pismem z dnia 14 kwietnia 2020 roku o zawieszeniu biegu terminu od dnia 31.03.2020 roku, w związku z wejściem w życie przepisu art. 15z ustawy z dnia 11 września 2015 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2020 r. poz. 568). Pełnomocnik inwestora pismem z dnia 29.05.2020 roku wniósł do Starosty o wyznaczenie terminu uzupełnienia dokumentacji do dnia 30.06.2020 roku. Postanowieniem z dnia 5.06.2020 roku Starosta przychylił się do wniosku inwestora wyznaczając termin na uzupełnienie dokumentacji do dnia 30.06.2020 roku. Inwestor pismem z dnia 30.06.2020 roku zwrócił się do Starosty o przedłużenie terminu wyznaczonego na uzupełnienie dokumentacji do dnia 31 lipca 2020 roku. Postanowieniem z dnia 2.07.2020 roku Starosta wyznaczył termin uzupełnienia dokumentacji do dnia 31 lipca 2020 roku. Do sprawy w dniu 31.07.2020 roku wpłynęło uzupełnienie złożone przez pełnomocnika inwestora. W odniesieniu do pkt 1 postanowienia pełnomocnik wskazał, że doprowadzono do zgodności między wnioskiem, a załączoną dokumentacją. Jako właściwą nazwę inwestycji pełnomocnik wskazał przebudowę i rozbudowę budynku zakładu przyrodoleczniczego na obiekt hotelowo – apartamentowy. Jednocześnie wskazał on, że przebudowa dotyczy części zabytkowej, a w rozbudowie zawarto roboty budowlane polegające na rozbiórce części obiektu i budowę nowego skrzydła, co zostało wskazane w opisie technicznym projektu budowlanego (przy czym do wyjaśnień załączono korektę wniosku, w którym nazwa inwestycji została wskazana jako „częściowa rozbiórka oraz przebudowa i rozbudowa budynku byłego zakładu przyrodoleczniczego na budynek usługowy z lokalami usługowymi o funkcji apartamentowej). W odniesieniu do punktu 2 postanowienia pełnomocnik wyjaśnił, iż przyjęta w dokumentacji nazwa obiektu, tj. budynek hotelowo-apartamentowy, wynika z planowanego profilu inwestycji. Obiekt będzie budynkiem zamieszkania zbiorowego, świadczącym usługi hotelowe. Zaprojektowany obiekt w całości stanowi budynek w kategorii hotelu 1-gwiazdkowego (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy – w sprawie obiektów hotelarskich innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie. W budynku na 4 kondygnacjach naziemnych zaprojektowane zostały apartamenty mieszkalne. W ogólnie przyjętej definicji apartament jest to wielopokojowy lokal mieszkalny lub zespół pomieszczeń przeznaczonych dla potrzeb jednego użytkownika np. w hotelu. Każdy apartament składać się będzie z co najmniej z dwóch pokoi, aneksu kuchennego oraz łazienki i jest samodzielny pod względem funkcjonalnym. W odniesieniu do punktu 3 postanowienia pełnomocnik wskazał, że (stosownie do pkt 4 lit. e tiret piąte, a nie jak błędnie wskazał Starosta lit. c tiret piąte) inwestycja zawiera się w określonych w planie nieprzekraczalnych liniach zabudowy, tereny biologicznie czynne 32%, intensywność zabudowy 1,78, co przesądza, zdaniem pełnomocnika, o zgodności inwestycji z zapisami planu. W odniesieniu do pkt 6 lit. b planu pełnomocnik wyjaśnił, iż dotyczą one zasad wskazanych w § 7 ust. 7 planu miejscowego, stanowiących ogólne zasady kształtowania nowej zabudowy, bez wskazania dokładnych parametrów. Zdaniem pełnomocnika uzgodnienie projektowanego zakresu prac z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków można uznać za potwierdzenie owych zasad. Ponadto w opinii projektanta, projekt w swej bryle i formie doskonale nawiązuje do otaczającej zabudowy, którą stanowią obiekty sąsiadujące zarówno od strony północnej (działka nr 22) jak i południowej oraz wschodniej (działki nr 2107 i 21080. W odniesieniu do punktu 4 postanowienia rysunki zostały uzupełnione o rzędne terenu. Pełnomocnik odnosząc się do punktu 5 postanowienia wskazał, że pismem znak WZ-V.981.1.2020.WK z dnia 24.07.2020 roku podpisanym przez Naczelnego Lekarza Uzdrowiska – prof. nadzw. dr n. med. Waldemara Andrzeja Krupe, poinformowano wnioskodawcę o wykreśleniu Zakładu Przyrodoleczniczego z Ewidencji Zakładów i Urzędzeń Lecznictwa Uzdrowskiego Województwa Pomorskiego – Uzdrowisko Ustka – zakładów będących w strukturach Uzdrowisko Ustka Sp. z o.o.

(kopię pisma przedłożono wraz z wyjaśnieniami). W odniesieniu do punktu 6 postanowienia pełnomocnik inwestora wyjaśnił, że zalecenie konserwatorskie, zawarte w piśmie znak ZND-I-5183-74-2018-KM, w pkt 2 wiersze 5-11, wskazują sposób kształtowania nowej zabudowy. Zdaniem pełnomocnika nie zawierają one warunków do spełnienia, a są jedynie zbiorem zaleceń konserwatorskich dotyczących projektowanego obiektu. Za spełnienie tych zaleceń pełnomocnik uznaje uzgodnienie zakresu przebudowy budynku przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pismem z dnia 6.07.2018 roku znak ZND-I.5183.74-2.2018.KM.

Po przeanalizowaniu dokumentacji Starosta postanowieniem uzupełniającym z dnia 13.07.2020 roku zobowiązał inwestora do uzupełnienia dokumentacji poprzez: 1) przedłożenie załącznika do postanowienia o odstępstwo Komendanta Straży Pożarnej; 2) zwymiarowania miejsc postojowych; 3) dołączenie pisma stwierdzającego, że zakład przyrodoleczniczy przestał pełnić funkcje lecznicze do każdego egzemplarza projektu; 4) podpisy projektantów na rysunku A9A. Pismem z dnia 19 sierpnia 2020 roku pełnomocnik inwestora poinformował Starostę, że projekt został uzupełniony zgodnie z zakresem postanowienia z dnia 13.08.2020 roku.

Pismem z dnia 19 sierpnia 2020 roku Starosta, działając na podstawie art. 10 § 1 Kpa poinformował strony o możliwości zapoznania się z całością zgromadzonego materiału. Do sprawy wpłynęło pismo Zofii i Zbigniewa Bartuś zawierające uwagi odnośnie przedmiotowej inwestycji. W piśmie strony podniosły, że ich zdaniem inwestycja jest niezgodna z planem miejscowym (pod względem wysokości nowoprojektowanego budynku – 16 m, braku spójności inwestycji z istniejącą zabudową) oraz będzie zaciemniała ich dom, zlokalizowany na działce nr 22. Ponadto wątpliwości budzi spełnienie zaleceń Konserwatora Zabytków w odniesieniu do projektowanej zabudowy oraz stanowisko inwestora o nawiązaniu nowej zabudowy do istniejącej. Wątpliwości stron budzi również zaprojektowanie miejsc parkingowych na działce nr 23 oraz lokalizacja zjazdu do parkingu podziemnego przy ogrodzeniu. Obawy stron budzi również bliska odległość inwestycji, w tym wykonanie zjazdu na działkę objętą inwestycją oraz wykonanie garażu podziemnego oraz potencjalne uszkodzenie niepodpiwniczonego budynku będącego własnością Zofii i Zbigniewa Bartuś.

Po uzgodnieniu projektu decyzji z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni (postanowienie z dnia 29.09.2020 r.) decyzją z dnia 2.10.2020 roku Starosta zatwierdził projekt budowlany i udzielił inwestorowi pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji. W uzasadnieniu decyzji Starosta wskazał, że zgodnie z załączoną do projektu analizą przesłaniania i nasłonecznienia zachowano normatywną odległość zgodnie z § 13 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych na działce nr 22 zapewniono czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny; wysokość przesłaniania dla projektowanego budynku, w odniesieniu do istniejącego budynku na działce nr 22, to maksymalnie 10,25 m, a wg projektu wartość ta wyniesie 9,54 m). W zakresie zgodności z planem miejscowym Starosta wskazał, że projekt został sprawdzony i po dokonanych uzupełnieniach jest on zgodny z planem miejscowym (bez zawarcia analizy zgodności inwestycji z planem odniesienia się do poszczególnych uwag, w tym zakresie zgłaszanych przez Zofię i Zbigniewa Bartuś). Starosta w uzasadnieniu wskazał, że wbrew twierdzeniu stron nie zaprojektowano miejsc parkingowych na działce nr 23, a na projekcie zagospodarowania terenu oznaczono tam jedynie wjazd na działkę inwestora – z przedstawionych dokumentów (postanowienie SR w Słupsku sygn. IX Ns 267/14) wynika, że inwestor nabył przez zasiedzenie służebność gruntową przechodu i przejazdu. W zakresie uwagi stron odnośnie wysokości obiektu w stosunku do zabudowy istniejącej Starosta powołał stanowisko pełnomocnika inwestora, iż w związku z faktem uzgodnienia projektu budowlanego przez Konserwatora Zabytków w obecnej formie, oznacza to, iż w projekcie zostały zaprojektowane rozwiązania rozwiewające obawy Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Starosta ponownie wskazał, że obiekt jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a za rozwiązania konstrukcyjne i projektowe odpowiada projektant.

Od powyższej decyzji, z zachowaniem ustawowego terminu odwołanie wnieśli Zofia i Zbigniew Bartuś. W odwołaniu skarżący wskazali, że nie zgadzają się na powstanie obiektu, który w

ich ocenie jest niezgodny z zapisami planu miejscowego z uwagi na jego wysokość (16m). Skarżący wskazują, że nie otrzymali również wyjaśnień w odniesieniu do zjazdu od ulicy Beniowskiego, który również uznają za niezgodny z przepisami prawa i obawiają się, że powstanie zjazdu spowoduje, iż nie będą mogli korzystać ze swojej nieruchomości w sposób niezakłócony, a immisje z działki objętej pozwoleniem będą miały negatywny wpływ na ich zdrowie. Obawy stron budzi również zakres inwestycji dotyczący wykonania garażu podziemnego, co z uwagi na bliską odległość inwestycji oraz brak podpiwniczenia budynku skarżących może mieć negatywny wpływ na ich nieruchomość. W odwołaniu wskazano też na brak odniesienia się Starosty do uwag skarżących w odniesieniu do przedłożonego, przez Państwa Bartuś w toku postępowania przed organem I instancji, pisma Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak ZND.5183.461.2019.KM, z dnia 30.10.2019 roku oraz wytycznych konserwatorskich zawartych w piśmie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak ZND-I.5183.74.2018 z dnia 29.03.2018r. Skarżący podnoszą również, czemu dawali też wyraz w pismach kierowanych do Starosty w toku postępowania, na wyznaczenia zbyt krótkich terminów na zapoznanie się z aktami sprawy i wniesienie uwag oraz trudności w uzyskaniu wyjaśnień co do kwestii spornych zgłaszanych przez strony.

Po dokonaniu analizy materiałów sprawy organ odwoławczy stwierdza, że decyzja Starosty Słupskiego winna zostać uchylona a postępowanie przeprowadzone ponownie przez organ I instancji.

Wyjaśniając przyczyny stanowiska Wojewody Pomorskiego wskazać należy na wstępie, iż zgodnie z art. 138 § 2 kpa organ odwoławczy może uchylić zaskarżoną decyzję w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji, gdy rozstrzygnięcie sprawy wymaga uprzedniego przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego w całości lub w znacznej części. Taki stan rzeczy zachodzi w niniejszej sprawie.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego (w brzmieniu dotychczasowym, z uwagi na złożenie wniosku przed dniem 19 września 2020 roku tj. datą wejścia w życie zmian związanych z nowelizacją ustawy Prawo budowlane) przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę właściwy organ sprawdza: 1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także 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 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko; 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi; 3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7; 4) wykonanie - w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7. Ponadto, na mocy art. 35 ust. 4 prawa budowlanego w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 tegoż przepisu oraz w art. 32 ust. 4 właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Natomiast w razie stwierdzenia jakichkolwiek naruszeń, w zakresie określonym w ust. 1, właściwy organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę (por. art. 35 ust. 3).

Inwestor (biorąc pod uwagę korektę wniosku) wniósł o wydanie decyzji na częściową rozbiórkę oraz przebudowę i rozbudowę budynku byłego zakładu przyrodoleczniczego na budynek usługowy z lokalami usługowymi o funkcji apartamentowej na działce nr 1963 w Ustce. W opisie do projektu zagospodarowania terenu wskazano, że istniejący na terenie objętym inwestycją obiekt o byłej funkcji sanatoryjno - wypoczynkowej (część budynku niższa, parterowa, z poddaszem nieużytkowym i wieżą) figuruje w gminnej ewidencji zabytków jako zabytek nieruchomy. Na rysunku projektu zagospodarowania terenu wskazano budynek istniejący – segment „A” i budynek

projektowany – segment „B”. Opis stanu projektowanego, wskazany w części opisowej projektu zagospodarowania terenu, zakłada: rozbiórkę istniejących dobudówek, rozbiórkę istniejącego segmentu hotelowego, przebudowę części historycznej w kondygnacji parteru, przebudowę kondygnacji poddasza na użytkowe, budowę nowego segmentu, budowę nowego zjazdu indywidualnego, przebudowę wewnętrznego układu dróg, parkingów i dojść, adaptację kanalizacji sanitarnej, adaptację wewnętrzną linii zasilającej energetycznej, adaptację przyłącza gazowego, oświetlenie terenu, parkingów i dróg. Opis techniczny projektu budowlanego zakłada przebudowę pierwszej części – segment „A”, rozbiórkę w jej obszarze dobudówek nie stanowiących żadnych wartości architektonicznych, uporządkowanie strefy podwórza oraz adaptację nieużytkowego poddasza na funkcję apartamentowo – hotelową. W zakresie robót przewidziano remont zniszczonej w znacznym stopniu więźby dachowej, wymianę pokrycia dachowego, remont istniejącego poszycia rotundy, wymianę istniejącej stolarki okiennej (z zachowaniem istniejących proporcji i kształtów), przebudowę wewnątrz z dostosowaniem do docelowej funkcji inwestycji. Część północna – segment „B” istniejący 2-kondygnacyjny budynek poddany zostanie całkowitej przebudowie. W jego obszarze powstanie obiekt 4-kondygnacyjny (w tym poddasze użytkowe) z podpiwniczeniem, w którym zaplanowano garaż z pomieszczeniami technicznymi. W części opisowej dokumentacji nie uszczegółowiono robót rozbiórkowych części północnej budynku oraz przybudówek. Przeznaczenie poddasza podane w części opisowej nie jest spójne z częścią rysunkową – w części opisowej wskazano, że poddasze będzie użytkowe, natomiast w części rysunkowej (rys. A.14, rys. A.15, rys. A.16) poddasze opisane jako nieużytkowe. Informacje odnośnie przeznaczenia poddasza w segmencie „B” są o tyle istotne, gdyż pozwalają na prawidłowe ustalenie wysokości budynku, stosownie do definicji wysokości budynku zawartej w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nadmienić należy, że zagadnienie zaprojektowanej wysokości budynku zostało poddane w wątpliwość przez strony w postępowaniu organu I instancji – jako rozwiązanie niezgodne z planem miejscowym, a Starosta nie odniósł się do tej kwestii.

Przed wydaniem pozwolenia na budowę, stosownie do przepisu art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, właściwy organ ma obowiązek sprawdzić zgodność przedłożonego projektu m. in. z przepisami, w tym z ustaleniami planu miejscowego. Działka objęta wnioskiem zlokalizowana jest na terenie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka „CENTRUM 3A”, zatwierdzonego uchwałą nr XL/365/2017 Rady Miasta Ustka z dnia 26 października 2017 roku. Teren objęty inwestycją oznaczono w planie 02.U, karta terenu nr 2 i przeznaczono pod zabudowę usługową. Starosta powinien dokonać samodzielnej oceny, czy inwestycja jest zgodna z przepisami. Wprawdzie w omawianej sprawie inwestor udzielił odpowiedzi na postanowienie, celem wyjaśnienia okoliczności sprawy w odniesieniu do zgodności inwestycji z zapisami planu, ale Starosta nie odniósł się merytorycznie do wyjaśnień złożonych przez inwestora. Starosta miał obowiązek dokonania oceny całego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, tym bardziej, że ośią sporu jest zgodność inwestycji z zapisami planu miejscowego w odniesieniu do wysokości zabudowy, terenu biologicznie czynnego i powierzchni zabudowy (§ 12 ust. 2 pkt 3 i pkt 4 planu) oraz zasad zachowania i ochrony zabytków (§ 7 pkt 6 i pkt 7 planu). Nie odniósł się też całościowo do uwag zgłoszonych przez strony i nie odniósł się do dokumentów składanych przez strony oraz nie rozstrzygnął wyżej wskazanych kwestii spornych. Zasada przekonywania, wyrażona w art. 11 Kpa nie jest realizowana, gdy organ pominięciem milczenia twierdzenia lub nie odniesie się do faktów istotnych dla danej sprawy. Wszelkie okoliczności i zarzuty stron, a zwłaszcza te, które mają znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy lub twierdzenia uważane przez strony za istotne dla sposobu załatwienia sprawy, muszą być rzetelnie omówione i wnikliwie przeanalizowane przez organ rozpatrujący sprawę (por. wyrok NSA z dnia 14 lutego 2020 roku, sygn. I OSK 2345/190). Takiej analizy zabrakło w rozstrzygnięciu Starosty.

Dokumenty składane przez inwestora są dowodem, który jak każdy inny dowód podlega ocenie organu. Starosta rozpoznając sprawę, na podstawie całokształtu materiału dowodowego powinien ocenić, czy dana okoliczność została udowodniona. To natomiast oznacza, że także dokumenty złożone przez inwestora podlegają samodzielnej wszechstronnej i wyczerpującej ocenie Starosty. Podobny pogląd wyrażono w wyroku NSA z dnia 04.07.2018 r. sygn. akt II OSK 1959/16. Z

uzasadnienia decyzji Starosty wynika wprost, że oparł on swoje wnioski wyłącznie na dokumentach przedłożonych przez inwestora, nie weryfikując w żaden sposób podanych w nich informacji, a tym samym uchylając się od samodzielnej oceny tych dokumentów, jako dowodów w sprawie. Nie wystarczy aby informacje żądane przez Starostę znalazły się w aktach sprawy oraz w projekcie, Starosta powinien je jeszcze ocenić, a wnioski wynikające z tej oceny powinny znaleźć się w uzasadnieniu decyzji. Uzasadnienie stanowiące integralną część każdej decyzji jest elementem umożliwiającym kontrolę w zakresie oceny prawidłowości przeprowadzenia postępowania administracyjnego z poszanowaniem reguł wynikających z art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 Kpa. Jego zadaniem jest wyjaśnienie podjętego przez organ rozstrzygnięcia. Powinno się w nim znaleźć pełne odzwierciedlenie i ocena zebranego materiału dowodowego oraz wyczerpujące wyjaśnienie przesłanek jakimi kierował się organ w procesie decyzyjnym. Uzasadnienie powinno przekonywać zarówno co do prawidłowości oceny stanu faktycznego i prawnego, jak i co do zasadności treści podjętej decyzji. Podobne stanowisko wyraził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Kielcach w wyroku z dnia 20.02.2020 roku sygn. I SA/Ke 487/19.

Zgodnie z informacjami zawartymi w projekcie przedmiotowa inwestycja dotyczy zabytku nieruchomego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków. Stosownie do przepisu art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. W aktach sprawy znajduje się pismo Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak ZND_5183.74-2.2018.KM z dnia 6 lipca 2018 roku, który organ ten informuje, że *opiniuje pozytywnie pod względem konserwatorskim zakres prac dla budynku położonego przy ul. Beniowskiego 1 w Ustce, figurującego w gminnej ewidencji zabytków jako zabytek nieruchomy w wojewódzkiej ewidencji zabytków, przedstawiony w dokumentacji: „Przebudowa i rozbudowa Zakładu Przyrodoleczniczego na obiekt hotelowo - apartamentowy” proj. Mgr inż. arch. Mirosław Zwolski, Słupsk – maj 2018 r.* Starosta decyzją z dnia 2 października 2020 roku zatwierdził projekt budowlany datowany na czerwiec 2018 roku (czyli inny projekt niż opiniowany przez konserwatora zabytków z maja 2018r.) i udzielił pozwolenia na częściową rozbiórkę oraz przebudowę i rozbudowę budynku byłego zakładu przyrodoleczniczego na budynek usługowy z lokalami usługowymi o funkcji apartamentowej (inny zakres niż projekt pierwotny). W aktach sprawy brak jest uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków aktualnego projektu o zakresie inwestycji jak wyżej, co stanowi uchybienie art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane.

Dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy usługowej wskazano w § 4 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 planu miejscowego. Inwestycja zaprojektowana została w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej. W ustawie o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. 2020 r. poz. 1662 j.t.) określono strefy ochrony uzdrowiskowej, oznaczając je odpowiednio literami „A”, „B”, „C” oraz wymogi i zakazy dla powyższych stref. Zgodnie z informacją zawartą w projekcie, budynek zaliczono do kategorii XIV obiektu – budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, jak hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne. Wyjaśnienia wymaga kwestia, jaki charakter będą miały lokale w projektowanym budynku. Przy czym kwalifikacja prawna danej inwestycji powinna opierać się na rzeczywistych rozwiązaniach funkcjonalnych przyjętych w projekcie, a nie na formalnym nazewnictwie (por. wyrok WSA w Poznaniu z dnia 13.12.2017 roku, sygn. II SA/Po 957/17). Wobec powyższego organy administracji architektoniczno-budowlanej, w ramach przysługujących im kompetencji, uprawnione są do analizy rzeczywistych rozwiązań projektowych, i na tej podstawie do weryfikacji prawidłowości kwalifikacji inwestycji przez projektanta. Starosta nie dokonał kwalifikacji prawnej obiektu oraz jej oceny pod kątem zgodności z przepisami odnoszącymi się do ochrony uzdrowiskowej. Sam fakt wykreślenia obiektu z Ewidencji Zakładów i Urządzeń Lecznictwa Uzdrowiskowego nie zwalnia Starosty z obowiązku kwalifikacji inwestycji oraz jej oceny pod kątem zgodności z przepisami odnoszącymi się do ochrony uzdrowiskowej. Tym bardziej, że wykreślenie obiektu z rejestru nie spowodowało zmiany granic strefy „A” ochrony uzdrowiskowej.

Dokumentacja nie została przez Starostę wyczerpująco oceniona pod kątem spełnienia wymogów wynikających z przepisu art. 35 ust. 1 pkt 1 – 3 ustawy Prawo budowlane. Poprzez niedostrzeżenie nieprawidłowości i braków w dokumentacji oraz zaniechanie przeprowadzenia analizy niezbędnej do rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy Starosta naruszył przepisy art. 7, art. 8, art. 11, art. 77 Kpa.

Dodatkowo w postępowaniu odwoławczym stwierdzono w dokumentacji braki i nieścisłości. Poszczególne tomy dokumentacji nie mają ponumerowanych stron, co jest niezgodne z przepisem § 6 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (DZ. U. 2020 poz. 1609). W legendzie rysunku projektu zagospodarowania terenu brak oznaczenia miejsc postojowych. Na rysunku projektu zagospodarowania terenu nie zwymiarowano odległości projektowanego obiektu od budynków istniejących na działkach sąsiednich (§ 15 pkt 1 ust. 3 ww. rozporządzenia). W części opisowej projektu zagospodarowania terenu wskazano, że pomieszczenie na odpady zlokalizowano w zamkniętym pomieszczeniu w części budynku, z bezpośrednim dostępem z zewnątrz. Brak jest oznaczenia takiego pomieszczenia w części rysunkowej. Należało zweryfikować aktualność uzyskanych uzgodnień przedmiotowej inwestycji w zakresie wskazania w nich innej nazwy inwestycji i innego zakresu robót. Z uwagi na podjęte rozstrzygnięcie o uchyleniu decyzji i przekazaniu sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji, niecelowym byłoby wzywanie inwestora do uzupełnienia braków dostrzeżonych w postępowaniu odwoławczym.

Nie przesądzając kierunku i zasadności merytorycznego rozstrzygnięcia, naruszenie wyżej wymienionych przepisów obligowało Wojewodę Pomorskiego do wyeliminowania decyzji organu powiatowego z obrotu prawnego jako zapadłej z naruszeniem przepisów postępowania administracyjnego. Stwierdzenie wady formalnej postępowania zwalnia obecnie organ odwoławczy od merytorycznej oceny prawidłowości wydanej w sprawie decyzji. Postępowanie toczące się przed organem odwoławczym nie może zastępować postępowania przed organem pierwszej instancji. Postępowanie odwoławcze jest postępowaniem weryfikującym rozstrzygnięcie organu pierwszej instancji i ewentualnie w niezbędnym zakresie uzupełniającym materiał dowodowy zgromadzony przed organem niższej instancji. Podobne stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 10.01.2018 r., sygn. IV SA/Po 933/17. Z uwagi na zbyt szeroki zakres zagadnień koniecznych do wyjaśnienia dla prawidłowego przeprowadzenia postępowania w sprawie, zgodnego z naczelnymi zasadami postępowania administracyjnego, należało uchylić decyzję organu I instancji i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Reasumując, organ pierwszej instancji ponownie rozpoznając sprawę winien wyjaśnić wskazane wyżej zagadnienia oraz zadbać o przestrzeganie podstawowych zasad wynikających z kodeksu postępowania administracyjnego, w szczególności art. 7, art. 8, art. 11, art. 77, art. 107 § 3 Kpa. Zgodnie z art. 138 § 2 kpa organ odwoławczy może uchylić zaskarżoną decyzję w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. Przekazując sprawę organ ten powinien wskazać, jakie okoliczności należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy, co w niniejszej decyzji uczyniono.

Uwzględniając zatem zgromadzone materiały postępowania oraz stan prawny sprawy, Wojewoda Pomorski postanowił jak w sentencji decyzji.

Niniejsza decyzja jest ostateczna.

Pouczenie

Od decyzji stronie przysługuje prawo wniesienia sprzeciwu do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku, za pośrednictwem Wojewody Pomorskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Jednocześnie poucza się strony, o tym iż:

1. Zgodnie z art. 199 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2017, poz.1369 ze zm.) strony ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.
2. Zgodnie z § 2 ust.1 pkt 6a) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2003, Nr 221, poz.2193, z 2006 r., Nr 45, poz.322, z 2017r., poz. 2263) wpis stały w sprawach sprzeciwu od decyzji wynosi 100 zł.
3. Przy uiszczaniu wpisu - zarówno gotówką do kasy właściwego sądu administracyjnego, jak i na rachunek bankowy tego sądu - należy wskazać tytuł wpłaty, rodzaj pisma, od którego wpis jest uiszczany, oraz sygnaturę akt sądowych.
4. Zgodnie z art. 243 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2017, poz.1369 ze zm.) stronie na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania może być przyznane prawo pomocy przez ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego. Prawo pomocy obejmuje, zgodnie z art. 244 § 1 ww. ustawy zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego. Wniosek w tym przedmiocie powinien być złożony na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru.
5. Urzędowe formularze, o których mowa w ust.4, udostępniane są w wojewódzkich sądach administracyjnych, Naczelnym Sądzie Administracyjnym, urzędach gmin, a także w internecie pod adresem: <http://www.nsa.gov.pl/>



Z poważaniem,
z up. Wojewody Pomorskiego

Kierownik Oddziału
Wydziału Infrastruktury

Agnieszka Wrońska

Otrzymują:

- ① Pan Mirosław Zwolski - pełnomocnik
2. Pani Zofia Bartuś,
3. Pan Zbigniew Bartuś,
4. Skarb Państwa,
5. Spółdzielcza Korporacja Wspólnota Pracy Spółdzielnia Osób Prawnych
6. Gmina Miasto Ustka
7. a/a (59 84 68 527).

Do wiadomości:

1. Starosta Słupski (ePUAP)
2. PINB dla Powiatu Słupskiego (ePUAP)

Klauzula informacyjna w sprawie ochrony danych osobowych dotyczących osób fizycznych

Wypełniając obowiązek określony w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (dalej: RODO) informuję, że:

Administratorem Pani/Pana danych osobowych będzie Wojewoda Pomorski (dalej: Wojewoda). Może się Pani/Pan z nami skontaktować w następujący sposób:

- listownie na adres: ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk,
- przez e-mail: iod@gdansk.uw.gov.pl

Pani/Pana dane osobowe uzyskane przez Wojewodę wykorzystujemy wyłącznie w następujących celach:

- wszczęcia oraz prowadzenia postępowania skargowego i wnioskowego (podstawa prawna: art. 6 ust. 1 lit. c) RODO w związku z art. 227 i 241 Kodeks postępowania administracyjnego oraz § 8 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie organizacji przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków)

Pani/Pana dane osobowe nie są udostępniane innym odbiorcom danych w rozumieniu art. 4 pkt. 9 RODO. Dane osobowe mogą być przekazywane organom państwowym, organom ochrony prawnej (m.in. Policja, Prokuratura, Sąd) w związku z prowadzonym postępowaniem.

Wojewoda w ramach prowadzonego postępowania nie przekazuje Pani/Pana danych osobowych do państwa trzeciego, czyli poza obszar EOG (obejmujący swym zasięgiem: Unię Europejską, Norwegię, Liechtenstein i Islandię).

Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres realizacji zadań/spraw oraz prawnie ustalony okres archiwizacji.

Pani/Pana prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych:

Może Pani/Pan złożyć do Wojewody wnioski dotyczące danych osobowych o:

- sprostowanie / poprawienie danych osobowych (art. 16 RODO);
- ograniczenie przetwarzania danych osobowych, tj. wstrzymanie operacji na danych osobowych lub nieusuwanie danych – stosownie do złożonego wniosku (art. 18 RODO);
- dostęp do danych osobowych (o informację o przetwarzanych przez tut. organ danych oraz o kopię danych – art. 15 RODO);

Ma Pani/Pan prawo wnieść skargę do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, jeżeli uważa Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy prawa.

Dane osobowe podane przez Panią/Pana są wymogiem ustawowym. Niepodanie danych osobowych będzie skutkowało niemożnością załatwienia sprawy.

Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegały zautomatyzowanym procesom podejmowania decyzji przez Wojewodę, w tym profilowaniu.

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	2888190.6977946.6570217
Nazwa dokumentu	Decyzja uchylająca i przekazująca sprawę do ponownego rozpoznania.pdf
Tytuł dokumentu	Decyzja uchylająca i przekazująca sprawę do ponownego rozpoznania
Sygnatura dokumentu	WI-IV.7840.3.45.2020
Data dokumentu	2020-11-30 10:10:46
Skrót dokumentu	A3F52FA653489D02EAE3415CE2E0A730F66FC7 BF
Wersja dokumentu	1.3
Data podpisu	2020-11-30
Podpisane przez	Agnieszka Wrońska Kierownik Oddziału
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.98.1.1.34999
Data wydruku:	2020-11-30 11:25:16
Autor wydruku:	Adamczyk Małgorzata