

**DECYZJA**

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2023 r. poz. 775 t.j.) w związku z art. 80 ust. 1 pkt 2, 81 ust. 1 pkt 2, art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. 2023 r. poz. 682 t.j.), po rozpatrzeniu odwołania Zofii i Zbigniewa Bartuś, od decyzji Starosty Słupskiego nr 620.2023 znak AB.6740.1226.2021.II z dnia 26.10.2023 roku, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na częściową rozbiórkę oraz przebudowę i rozbudowę budynku byłego zakładu przyrodoleczniczego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego a także budowę zewnętrznej instalacji gazowej; inwestycja jest zlokalizowana w miejscowości Ustka na działce numer 1963, w obrębie ewidencyjnym Ustka ,w jednostce ewidencyjnej Ustka

1. **uchylam zaskarżoną decyzję,**
2. **odmawiam zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na częściową rozbiórkę oraz przebudowę i rozbudowę budynku byłego zakładu przyrodoleczniczego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, a także budowę zewnętrznej instalacji gazowej; inwestycja jest zlokalizowana w miejscowości Ustka na działce numer 1963, w obrębie ewidencyjnym Ustka ,w jednostce ewidencyjnej Ustka.**

**Uzasadnienie**

Do Starosty Słupskiego wpłynął wniosek spółki Uzdrowisko Ustka Sp. z o.o. o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na częściową rozbiórkę oraz przebudowę i rozbudowę budynku byłego zakładu przyrodoleczniczego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, a także budowę zewnętrznej instalacji gazowej; inwestycja jest zlokalizowana w miejscowości Ustka na działce numer 1963, w obrębie ewidencyjnym Ustka ,w jednostce ewidencyjnej Ustka. Po przeprowadzeniu postępowania decyzją z dnia 26.10.2023 roku Starosta zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia. 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. Skarżący wskazują, 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 może mieć negatywny wpływ na ich nieruchomość.

Po dokonaniu analizy materiałów sprawy organ odwoławczy stwierdza, że decyzja Starosty Słupskiego nie może pozostać w obiegu prawnym.

Inwestor wniósł o wydanie decyzji na częściową rozbiórkę oraz przebudowę i rozbudowę budynku byłego zakładu przyrodoleczniczego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego a także budowę zewnętrznej instalacji gazowej. 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 dojazdów, adaptację kanalizacji sanitarnej, adaptację wewnętrznej linii zasilającej energetycznej, adaptację przyłącza gazowego, oświetlenie terenu, parkingów i dróg.

Inwestor złożył wniosek o uzyskanie pozwolenia na budowę w terminie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Złożył również oświadczenie o posiadanym prawie 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. Został również uzgodniony w dniu 10.07.2023r. pod względem ochrony przeciwpożarowej obiektu z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz w dniu 24.07.2023r. z rzeczoznawcą do spraw sanitarno - higienicznych.

Projekt wydanej w dniu 26.10.2023r. decyzji został pozytywnie uzgodniony z: 1. Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni (postanowienie o numerze ewidencyjnym 00008610.2023/W. z dnia 20 września 2023 roku), na podstawie art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1991 roku o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej; 2. Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku (postanowienie numer ZND.5183.415.2023.MK z 6 września 2023 roku).

Zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-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 r. 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 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.

Jedną zatem z podstawowych czynności, jaką organ rozpatrujący winien sprawdzić jest zgodność planowanej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i z przepisami techniczno-budowlanymi, a z tymi właśnie aktami związane są zarzuty odwołujących.

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 (pomimo, iż na stronie 11 opisu projektu zagospodarowania terenu wskazano, że działka nr 1963 znajduje się na terenie oznaczonym 01.U), karta terenu nr 2 i przeznaczono pod zabudowę usługową, wśród której dopuszczono między innymi budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, a zatem charakter planowanej inwestycji jest zgodny z zapisami planu.

Nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono w planie od 0m do 6m zgodnie z rysunkiem planu, dla terenu o symbolu 02.U - tam gdzie nieprzekraczalne linie zabudowy nie są wyznaczone, dopuszcza się realizację zabudowy na granicy działki. Zgodnie z projektem planowany obiekt znajduje się na granicy z działką nr 1962 i min 4m od pozostałych granic – zgodnie z rysunkiem planu.

Procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej plan ustalił na maksymalnie 55%. Według projektu jest to 51,44%.

Dla terenu 02.U - procent powierzchni terenów biologicznie czynnych/terenów zieleni w stosunku do powierzchni działki – min. 40%, przy czym dla działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu uchwalenia planu, niespełniających tego parametru, dopuszcza się min. 30%. Projekt zakłada ten wskaźnik na poziomie 30,5%

Intensywność zabudowy – minimalnie -1,75, maksymalnie – 2,75. Według projektu jest to 1,82.

Kwestią sporna w przedmiotowej sprawie jest wysokość nowoprojektowanego budynku powstającego w miejscu budynku podlegającego rozbiórce. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w punkcie 4e myślnik piąty stanowi, że w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy. Plan maksymalną wysokość budynku określił na 13 m i jest to wysokość określona dla głównej bryły budynku. W opisie do projektu zagospodarowania terenu wskazano, że budynek ma wysokość 12,75m. Na rysunkach projektowych (np. rys. 18) kolorem zaznaczono tą wysokość na 12,55m. Jednakże Wojewoda Pomorski nie może się zgodzić z tym, iż jest to wysokość bryły projektowanego obiektu, ponieważ wysokość tej bryły wynosi 15,10m. Jest więc o ponad 2m wyższa niż dopuszcza to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan wyraźnie wskazuje, że omawiany parametr odnosi się do bryły budynku. Nie można więc wysokości mierzyć do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę innych pomieszczeń.

Powyższe związane jest również z analizą przesłaniania znajdującą się w projekcie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z § 13 ust. 1a) warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń - co uznaje się za spełnione, jeżeli między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż wysokość przesłaniania dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m. W przedmiotowej sprawie odległość między oknem budynku istniejącego na działce nr 22, a oknem budynku projektowanego wynosi 10,04m. Jednakże wartość ta sięga jedynie do 13,34m wysokości projektowanego budynku, a nie do 15,10m – czyli do rzeczywistej wysokości bryły tego obiektu. Zdaniem Wojewody Pomorskiego nie spełnia zatem wymagań z w/w przepisu.

Wojewoda Pomorski stoi więc na stanowisku, że zarzuty Zofii i Zbigniewa Bartuś odnośnie wysokości projektowanego budynku i zacieniania ich nieruchomości są słuszne.

Nie może się jednak zgodzić z zarzutem, że niezgodnie z przepisami zaprojektowano garaż podziemny i ścianę oporową na granicy z działką nr 22. Według rysunku nr 17 – przekrój B-B – ściana oporowa nie przekroczy granicy z działką nr 22, nie została zaprojektowana również ponad powierzchnią gruntu, a zgodnie z § 12 pkt 9 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie odległości podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, od granicy działki budowlanej nie ustala się. Nie można więc w tym względzie przyznać racji skarżącym.

Podsumowując, pomimo spełnienia szeregu warunków koniecznych do uzyskania pozytywnej decyzji o pozwoleniu na budowę, inwestycja nie jest zgodna z: miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka „CENTRUM 3A”, zatwierdzonym uchwałą nr XL/365/2017 Rady Miasta Ustka z dnia 26 października 2017 roku odnośnie wysokości zaprojektowanego budynku oraz z § 13 ust. 1a) warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie odnośnie odległości budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów.



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 skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku za pośrednictwem Wojewody Pomorskiego w terminie 30 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 2016, poz.718 ze zm.) strony ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

2. Zgodnie z § 2 ust.3 pkt 1) 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) wpis stały wynosi w sprawach skarg z zakresu budownictwa i architektury 500 zł.

3. Zgodnie z § 2 ust.5 wpis stały w sprawach skarg dotyczących postanowienia lub decyzji wydanych w trybie wznowienia postępowania administracyjnego, stwierdzenia nieważności, uchylecia lub zmiany albo wygaśnięcia aktu, bez względu na przedmiot sprawy, pobiera się w wysokości 200 zł.

4. 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.

5. Zgodnie z art. 243 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2016, poz.718 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.

6. 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/>

Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych.

z up. Wojewody Pomorskiego

Zastępca Dyrektora  
Wydziału Infrastruktury

Janusz Woliński

### Otrzymują:

1. Krystian Koziół – pełnomocnik inwestora
2. Zofia Bartuś,
3. Zbigniew Bartuś,
4. Skarb Państwa,
5. Spółdzielcza Korporacja Wspólnota Pracy Spółdzielnia Osób Prawnych
1. Gmina Miasto Ustka (ePUAP)
6. a/a

Do wiadomości:

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

**Informacja o przetwarzaniu danych osobowych**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) 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 (Dz.U. L Nr 119 z dnia 4 maja 2016 r.), zwanych dalej „RODO”, informuję, że:

- 1) administratorem danych osobowych jest Wojewoda Pomorski, adres: ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk;
- 2) kontakt do Inspektora Ochrony Danych Osobowych w Pomorskim Urzędzie Wojewódzkim w Gdańsku: [iod@gdansk.uw.gov.pl](mailto:iod@gdansk.uw.gov.pl) lub listownie na adres: Inspektor Ochrony Danych, Pomorski Urząd Wojewódzki, ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk;
- 3) przetwarzanie danych osobowych następuje w celu prowadzenia postępowań administracyjnych na podstawie przepisów prawa – ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;  
Zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. c RODO, przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze;
- 4) w związku z przetwarzaniem danych osobowych w celu wskazanym powyżej, dane osobowe mogą być udostępniane innym odbiorcom lub kategoriom odbiorców danych osobowych. Odbiorcami tychże danych osobowych są strony postępowań administracyjnych prowadzonych na podstawie ustaw, o których mowa w ww. pkt 3, i ich pełnomocnicy, podmioty działające na prawach strony ww. postępowań administracyjnych i ich pełnomocnicy, a także uczestnicy postępowań (np. biegli, świadkowie);
- 5) dane osobowe będą przechowywane przez okresy realizacji niniejszej sprawy oraz przewidziany prawem okres archiwizacji;
- 6) w związku z przetwarzaniem danych osobowych przysługuje prawo do dostępu (art. 15 RODO) oraz sprostowania danych osobowych (art. 16 RODO), prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w przypadku uznania, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO (art. 77 RODO);
- 7) dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.