



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 8 listopada 2023 r.

Znak: AP-1.7840.1.147.2022.WP(11)

DECYZJA Nr 102/2023
w sprawie zmiany pozwolenia na budowę

Na podstawie art. 36 a, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), art. 27 ustawy z 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r., poz. 471) oraz art. 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę z 26.11.2022 r.,

zmieniam

decyzję Wojewody Zachodniopomorskiego Nr 28/2013 z 30.01.2013r., znak: AP-1.7840.364-3.2012.KS udzielającą pozwolenia na budowę budynku zamieszkania zbiorowego – Hotelu NORD z garażem podziemnym przy ul. Plażowej 4 w Darłowie na dz. nr 43/1 i 43/3 obręb 2 m. Darłowo wydaną na rzecz Państwa Beaty i Zdzisława Chamer – Gliszczyńskich Ośrodek Wypoczynkowy „Nord” S.C., przeniesioną decyzją nr 17/P/2022 z 07.06.2022 r., znak: AP-1.7840.1.59-2.2022.WP na rzecz SEA INVEST GABRYJELSKI KOCWA Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu .

Istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego stanowi odstępianie w zakresie:

zmiany charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego dotyczących:

- powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5% (zmiana o 18,91 %),
- długości obiektu budowlanego w zakresie przekraczającym 2% (zmiana o 10,77 %),
- szerokości obiektu budowlanego w zakresie przekraczającym 2% (zmiana o 4,33%),
- wymagającym uzyskania uzgodnień, które są wymagane do uzyskania pozwolenia na budowę.

1. zatwierdzam projekt budowlany zamienny

pt. „Projekt budowlany zamienny budynek zamieszkania zbiorowego Hotel Nord, Darłowo dz. nr 43/1, 43/3 obręb 2 m. Darłowo”.

Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w Szczecinie
Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej

Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin

tel. 91 43 03 470

www.szczecin.uw.gov.pl, e-mail: ap@szczecin.uw.gov.pl

Autor projektu budowlanego zamiennego:

mgr inż. arch. Rafał Wolski - uprawnienia budowlane numer 13/ZPOIA/2006 w specjalności architektonicznej, wpisany na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem ZP-0496,

2. jednocześnie anuluję zatwierdzone wcześniej rozwiązania projektowe, w zakresie objętym projektem zamiennym.

Ustalam zachowanie szczególnych warunków zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

1) przedsięwzięcie należy wykonywać z uwzględnieniem warunków i uwag zawartych w opiniach, uzgodnieniach i decyzjach organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt budowlany – zamienny, w tym:

a) wynikających z decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z 12.05.2023r., znak: OW.5100.23.23.JJ(16) wyrażającej zgodę na wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochronne,

b) wynikających z decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni w Koszalinie z 14.06.2023 r., znak: SZ.ZUZ.2.4210.33.2023.EK w sprawie pozwolenia wodnoprawnego na lokalizowanie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nowych obiektów budowlanych,

c) wynikających z decyzji Burmistrza Miasta Darłowo z 16.11.2012 r., znak: GKM.6220.12.2012 o środowiskowych uwarunkowaniach,

d) ustaleń w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar B4, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIV/149/2012 Rady Miejskiej w Darłowie z 26.03.2012 r., m. in.:

prace budowlane prowadzić w taki sposób, aby w ich wyniku warunki naturalne środowiska nie uległy zniszczeniu, ograniczeniu lub zniekształceniu w związku z tym, że planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie obszaru chronionego krajobrazu pod nazwą „Koszaliński Pas Nadmorski” oraz na obszarze strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu ochrony brzegu morskiego i plaży.

Pozostałe ustalenia i warunki zawarte w decyzji Nr 28/2013 z 30.01.2013r., znak: AP-1.7840.364-3.2012.KS udzielającej pozwolenia na budowę, **pozostają bez zmian i obowiązują.**

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest zatwierdzony projekt budowlany zamienny.

Uzasadnienie

W dniu 28.11.2022 r. wpłynął wniosek Pana Rafała Wolskiego reprezentującego SEA INVEST Gabryjelski Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu w sprawie zmiany decyzji Nr 28/2013 z 30.01.2013 r., znak: AP-1.7840.364-3.2012.KS udzielającej pozwolenia na budowę budynku zamieszkania zbiorowego – Hotelu NORD z garażem podziemnym przy ul. Plażowej 4 w Darłowie na dz. nr 43/1 i 43/3 obręb 2 m. Darłowo

wydanej na rzecz Państwa Beaty i Zdzisława Chamer – Gliszczyńskich Ośrodek Wypoczynkowy „Nord” S.C., przeniesionej decyzją nr 17/P/2022 z 07.06.2022 r., znak: AP-1.7840.1.59-2.2022.WP na rzecz SEA INVEST GABRYJELSKI KOCWA Spółki Komandytowej z siedzibą we Wrocławiu.

Zgodnie z art. 36 a ustawy Prawo budowlane istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego stanowi odstępianie w zakresie charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego dotyczących długości i szerokości budynku oraz wymagającym uzyskania uzgodnień, które są wymagane do uzyskania pozwolenia na budowę.

Do wniosku załączono:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego zamiennego, sporządzonego przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w wymaganym zakresie oraz należące do właściwej izby samorządu zawodowego, autor projektu złożył oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zamiennego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (zgodnie z art. 34 ust. 3 d, pkt 3 ustawy Prawo budowlane),
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej,
- decyzję Dyrektora Zarządu Zlewni w Koszalinie z 14.06.2023 r., znak: SZ.ZUZ.2.4210.33.2023.EK w sprawie pozwolenia wodnoprawnego na lokalizowanie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nowych obiektów budowlanych,
- decyzję Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z 12.05.2023 r., znak: OW.5100.23.23.JJ(16) wyrażającą zgodę na wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochronne,
- postanowienie Starosty Sławieńskiego z 31.01.2023 r., znak: BS.6740.6.2023.IV w sprawie uzgodnienia linii zabudowy i elewacji budynku zamieszkania zbiorowego w Darłowie.

Pismem z 16.12.2022 r., znak: AP-1.7840.1.147-1.2022.WP zawiadomiono o wszczęciu postępowania w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę. Postanowieniem z 16.12.2022 r., znak: AP-1.7840.1.147-2.2022.WP nałożono na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w projekcie budowlanym zamiennym i dostarczenia stosownych dokumentów. Pismem z dnia 29.12.2022 r., znak: GPG-I.60562.2.3.22.MB(3) Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie wniósł uwagi dotyczące planowanego zamierzenia budowlanego w zakresie postępowania prowadzonego przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie oraz zajęcia dz. nr 43/10 obręb 2 m. Darłowo. Postępowanie administracyjne zostało zawieszono, postanowieniem z 27.02.2023 r., znak: AP-1.7840.1.147.2022.WP(4) na wniosek Pana Rafała Wolskiego reprezentującego inwestora z 20.02.2023 r. Na wniosek pełnomocnika inwestora z 27.06.2023 r., postępowanie administracyjne zostało podjęte postanowieniem z 25.07.2023 r., znak: AP-1.7840.1.147.2022.WP(5). Ponownie postanowieniem z 25.07.2023 r., znak: AP-1.7840.1.147.2022.WP(6) nałożono na inwestora obowiązek uzupełnienia projektu budowlanego zamiennego. Projekt budowlany zamienny uzupełniono 17.08.2023 r.

Zgodnie z art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 960 z późn. zm.) decyzje o pozwoleniu na budowę dotyczące pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani wymagają uzgodnienia z dyrektorem właściwego urzędu morskiego. W związku, z czym w trakcie postępowania o wydanie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę, projekt decyzji został wysłany w celu uzgodnienia Dyrektorowi Urzędu Morskiego w Szczecinie, pismem z 18.08.2023 r., znak: AP-1.7840.1.147.2022.WP(7). Postanowieniem z 27.09.2023 r., znak: GPG-I.60562.2.7.23.MJ(25) Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie nie uzgodnił projektu zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę.

W dniu 04.10.2023 r. inwestor uzupełnił projekt budowlany zamienny zgodnie z uwagami wynikającymi z postanowienia Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z 27.09.2023 r.

W związku z powyższym ponownie wystąpiono do Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie o uzgodnienie projektu zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę.

Postanowieniem z 30.10.2023 r., znak: GPG-I.60562.2.8.23.MJ(12) Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie uzgodnił projekt zmiany decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego Nr 28/2013 z 30.01.2013r., znak: AP-1.7840.364-3.2012.KS o pozwoleniu na budowę.

Projekt budowlany zamienny jest zgodny z ustaleniami wynikającymi z ustaleń w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar B4, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIV/149/2012 Rady Miejskiej w Darłowie z 26.03.2012 r.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

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.

Z up. Wojewody Zachodniopomorskiego

Marta Rodziewicz
Dyrektor Wydziału
Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Potwierdza się wniesienie opłaty skarbowej w przedmiocie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę w kwocie 539,0 zł w dniu 28.11.2022 r. oraz za pełnomocnictwo w kwocie 17,0 zł w dniu 28.11.2022 r. na rachunek UM Szczecin Nr 20 1020 4795 0000 9302 0277 9429.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Pan Rafał Wolski
ul. Ks. Bogusława X nr 1/16, 70-440 Szczecin
(+ 2 egz. projektu budowlanego zamiennego)

Do wiadomości:

2. Urząd Morski w Szczecinie
pl. Stefana Batorego 4, 70-207 Szczecin
3. Starostwo Powiatowe w Sławnie
ul. Sempołowskiej 2 a, 76-100 Sławno
4. Burmistrz Miasta Darłowo
pl. Tadeusza Kościuszki 9, 76-150 Darłowo
5. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie
6. Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w gm.
(+ 1 egz. projektu budowlanego zamiennego)

7. a/a
(+ 1 egz. projektu budowlanego zamiennego)