



**DECYZJA**  
**Nr 105/2024/MK**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 35, art. 36, art. 80 ust. 1 pkt 2 i art. 82 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 752), po rozpatrzeniu wniosku Inwestora: Gmina Kosakowo, ul. Żeromskiego 69, 81-198 Kosakowo, z dnia 14.12.2023 r. o zmianę decyzji pozwolenia na budowę,

**zmieniam decyzję**

nr 56/2023/WJ z dnia 30.03.2023 r. pn.: „Budowa zespołu budynków użyteczności publicznej tj. budynku wielofunkcyjnego, hangaru, sauny i toalety publicznej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, w tym infrastrukturą turystyczno-rekreacyjną i komunikacyjną na terenie przystani morskiej w Mechelinkach i terenach przyległych oraz rozbiórka budynku świetlicy, budynków gospodarczych i kontenerowych oraz kolidujących z inwestycją elementów zagospodarowania terenu”, dz. nr 69/11, 99/3, 99/6, 102/2, 102/11 214/2, 214/6, 214/7, 230, obręb 0002, jedn. ewid. 221105\_2 Kosakowo, na terenie przystani morskiej w Mechelinkach

- w zakresie zmiany parametrów parkingu dla samochodów osobowych z miejscami obsługi kamperów i stacją ładowania samochodów elektrycznych
- w ten sposób, że:
  1. zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu zamienny obejmujący budowę zespołu budynków użyteczności publicznej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, w tym infrastrukturę turystyczno-rekreacyjną i komunikacyjną na terenie przystani morskiej w Mechelinkach i terenach przyległych oraz rozbiórkę budynku świetlicy, budynków gospodarczych i kontenerowych oraz kolidujących z inwestycją elementami zagospodarowania terenu.
  2. pozostałe warunki i ustalenia zawarte w decyzji Wojewody Pomorskiego nr 56/2023/WJ z dnia 30.03.2023 r (nr sprawy WI-II.7840.1.179.2022.AŁS/WJ), pozostają bez zmian.

projektant (zgodnie z art. 17 i 20 ustawy Prawo budowlane):

mgr inż. arch. Maciej Jaśkowiec, posiadający uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, nr uprawnień 5/WMOKK/2018 i będący członkiem Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP o numerze ewidencyjnym WM-0291.

z zachowaniem następującego warunku:

– inwestor ma obowiązek ustanowienia nadzoru inwestorskiego w specjalności architektoniczno – budowlanej, wynikającego z §2 ust. 2 w związku z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia

19 listopada 2001 r. – w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r. nr 138 poz. 1554).

## U Z A S A D N I E N I E

W dniu 14.12.2023 r. wpłynął wniosek Inwestora, Gminy Kosakowo, ul Żeromskiego 69, 81-198 Kosakowo, reprezentowanego przez Pana Macieja Jaśkowca, w sprawie zmiany decyzji Wojewody Pomorskiego nr 56/2023/WJ z dnia 30.03.2023 r. udzielającej pozwolenia na budowę pn.: „Budowa zespołu budynków użyteczności publicznej tj. budynku wielofunkcyjnego, hangaru, sauny i toalety publicznej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, w tym infrastruktura turystyczno-rekreacyjną i komunikacyjną na terenie przystani morskiej w Mechelinkach i terenach przyległych oraz rozbiórka budynku świetlicy, budynków gospodarczych i kontenerowych oraz kolidujących z inwestycją elementów zagospodarowania terenu”, dz. nr 69/11, 99/3, 99/6, 102/2, 102/11 214/2, 214/6, 214/7, 230, obręb 0002 Mechelinki, jedn. ewid. 221105\_2 Kosakowo, na terenie przystani morskiej w Mechelinkach.

W związku z tym, że wniosek był niekompletny pod względem wymogów formalnych, pismem z 09.01.2024 r. wezwano inwestora do jego uzupełnienia, w terminie 14 dni od odebrania wezwania. Wniosek został ostatecznie uzupełniony przez pełnomocnika 29.01.2023 r. Ze względu na fakt, że Inwestor jest jedyną stroną postępowania, a złożony wniosek był kompletny, wszczęto postępowanie administracyjne, ale odstąpiono od wysłania zawiadomienia.

Na dalszym etapie postępowania organ I instancji, analizując złożony projekt zmian zagospodarowania terenu pod kątem zgodności z przepisami art. 35 ust. 1 i art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, stwierdził uchybienia w powyższym zakresie i nałożył na Inwestora obowiązek uzupełnienia braków i nieprawidłowości postanowieniem o sygn WI-II.7840.1.137.2023.AŁS z dnia 2.04.2024 r. w terminie do 15.05.2024 r.

W dniu 9.05.2024 r. Inwestor złożył wniosek z prośbą o wydłużenie terminu postanowienia do 31.07.2024 r. Pełnomocnik inwestora wywiązał się z nałożonych ww. postanowieniem obowiązków w dniu 24.07.2024 r.

Wojewoda Pomorski, oceniając przedstawione wraz z wnioskiem dokumenty pod kątem zgodności z przepisami art. 35 ust. 1 i art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, nie stwierdził uchybień w powyższym zakresie. Analiza przedłożonych dokumentów wykazała, że Inwestor złożył poprawnie wypełnione oświadczenie o prawie do dysponowania przedmiotowymi nieruchomościami na cele budowlane oraz 3 egzemplarze kompletnego zamiennego projektu zagospodarowania terenu wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Projekt zmian zagospodarowania terenu został sporządzony i uzupełniony przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane i legitymującego się, aktualnymi na dzień opracowania i uzupełnienia projektu, zaświadczeniami potwierdzającymi wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

Na terenie działek nr 69/11, 99/3, 99/6, 102/2, 102/11 214/2, 214/6, 214/7, 230, obręb 0002 Mechelinki, jedn. ewid. 221105\_2 gmina Kosakowo, obowiązują zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalone przez Radę Miasta Kosakowo uchwałą nr XXVIII/193/2020 z dnia 26 marca 2020r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości przy ul. Nadmorskiej w Mechelinkach gmina Kosakowo oraz uchwałą nr XL/58/2017 z dnia 8 czerwca 2017r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kanału zrzutowego

odprowadzającego oczyszczone ścieki z grupowej oczyszczalni ścieków „Dębogórze” do Zatoki Puckiej w Mechelinkach gm. Kosakowo, z którymi planowana inwestycja jest zgodna.

Dla przedmiotowej inwestycji Dyrektor Zarządu Zlewni w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wydał decyzję o sygn. GD.ZUZ.3.4210.72.2022.ŁŻT z dnia 22.09.2022r. udzielającą pozwolenia wodnoprawnego na lokalizowanie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nowych obiektów budowlanych, na gromadzenie na ww. obszarach ścieków, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz na przebudowę urządzenia wodnego – rowu melioracyjnego, z którą planowana inwestycja jest zgodna.

Przedmiotowa inwestycja jest także zgodna z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, wydaną przez Wójta Gminy Kosakowo nr ROŚ.6220.1.11.2022 z dnia 23.11.2023 r. po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz spełnia wymagania ww. decyzji, zgodnie z którą:

- w projekcie budowlanym sporządzono bilans mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji oraz wskazano warunki i sposób zagospodarowania oraz określono rodzaje i ilość wytwarzanych odpadów wraz ze sposobem postępowania z nimi;
- na ewentualne zniszczenia siedlisk gatunków, okazów gatunków, gniazd gatunków ich płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną prawną zostanie uzyskane zezwolenie w trybie art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336) w przypadku natrafienia na siedliska lub okazy gatunków chronionych w trakcie prowadzenia robót budowlanych.

Dodatkowo, działki na których zaplanowano przedsięwzięcie, zlokalizowane są na terenie przystani morskiej w Mechelinkach oraz w pasie technicznym brzegu morskiego. W związku z tym, zgodnie z wymogiem art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960), jeden egzemplarz dokumentacji projektowej wraz z projektem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzgodniony został postanowieniem Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni o sygn. INZ. 2.9204.72.2024.MW z dnia 08.08.2024 r. bez uwag.

Stosownie zatem do ustaleń przepisu art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 ww. przepisu oraz art. 32 ust. 4 właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, orzeczono jak w osnowie decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

*Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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. 130 ww. ustawy:*

*§ 1. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.*

*§ 2. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.*

*§ 3. Przepisów § 1 i 2 nie stosuje się w przypadkach, gdy:*

- 1) decyzji został nadany rygor natychmiastowej wykonalności (art. 108);*
- 2) decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy.*

*§4. 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:**

Zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2023 r. poz. 2111), podmiot jest zwolniony z opłaty za wydanie decyzji.

z up. Wojewody Pomorskiego

Zastępca Dyrektora  
Wydziału Infrastruktury

Janusz Woliński

*(dokument podpisany elektronicznie)*

Załączniki do niniejszej decyzji:

(1 egz. projektu zagospodarowania terenu dla inwestora, 1 egz. dla organu nadzoru budowlanego, 1 egz. dla organu wydającego niniejszą decyzję) – 2 tomy.

Otrzymują:

1. Maciej Jaśkowiec – pełnomocnik Inwestora;
2. Dyrektor Urzędu Morskiego w Gdyni (e-Puap);
3. Wójt Gminy Kosakowo – na podst. art. 38 ustawy Prawo budowlane ePuap
4. Pomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego;
5. Urząd Gminy w Kosakowie, Referat ds. finansowo- budżetowych;
6. aa.

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
  - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
  - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
  - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). 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, lokomotywownie,

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 (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

3. 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 (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. 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. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).