



# Starosta Wejherowski

84-200 Wejherowo, ul. 3-go Maja 4 tel. (058)-572-94-00 fax. (058) 572-94-02 e-mail: Starostwo@powiat.wejherowo.pl

Wejherowo, 2022-02-11  
(za potw. zwrotnym)

Nr rej. AB.6740.2.180.2020.5  
l. dz. AB.2345.B.2020

## DECYZJA AB.6740.2.180.2020.5

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36, art. 80 ust. 1 pkt. 1, art. 81 ust. 1 pkt. 2, art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. poz. 2351 z 2021r. ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. poz. 735 z 2021r. ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę i rozbiórkę z dnia 02.12.2020r.,

### **ZATWIERDZAM PROJEKT BUDOWLANY I UDZIELAM POZWOLENIA NA BUDOWĘ/ROZBIÓRKĘ**

**dla inwestora: Miejska Biblioteka Publiczna im. Hieronima Derdowskiego,  
84-240 Reda ul. Derdowskiego 3**

**obejmujące:**

- 1. rozbiórkę istniejącego budynku biblioteki publicznej,**
  - 2. budowę budynku miejskiej biblioteki publicznej;**
- na dz. nr 74/13, 74/16, 74/17, 74/18 i 74/20 obręb nr 1 w Redzie,**

*na podstawie projektu, którego autorem(-ami) jest( są):*

- mgr inż. arch. Joanna Okraska, uprawniona do sporządzania projektów w specjalności architektonicznej bez ograniczeń - Nr upr. 57/00/WŁ, Numer ewidencyjny przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego: LO-0249,
- mgr inż. Piotr Jasiński, uprawniony do projektowania w specjalności konstrukcyjnej bez ograniczeń - Nr upr. LOD/3098/PBKb/16; Numer ewidencyjny przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego: ŁOD/BO/0036/17,
- dr inż. Dawid Bandzierz, uprawniony do sporządzania projektów w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych - Nr upr. LOD/3479/PWBS/17; Numer ewidencyjny przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego: ŁOD/IS/0017/18,
- mgr inż. Agnieszka Pietrzykowska, uprawniony do sporządzania projektów w specjalności instalacyjnej bez ograniczeń - Nr upr. 67/01/WŁ; Numer ewidencyjny przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego: ŁOD/IE/1026/02,

z zachowaniem następujących warunków:

1. szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

Budowa winna być wykonywana zgodnie z wyżej zatwierdzonym projektem budowlanym, obowiązującymi przepisami w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi normami oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ludzi i mienia, a także z zachowaniem następujących warunków:

- a) przy realizacji inwestycji należy przestrzegać warunków uzgodnień,

- 2) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie

- nakłada się obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej [§ 2 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy realizacji których jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. Nr 138, poz. 1554 z dnia 4.12.2001r.)],

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane,

### **UZASADNIENIE:**

Inwestor złożył wniosek w przedmiotowej sprawie w dniu 02.12.2021r..

Pismem z dnia 15.01.2021r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania, następnie postanowieniem z dnia 15.01.2021r. nałożono na Inwestora obowiązek usunięcia braków i nieprawidłowości w projekcie będącym

załącznikiem do wniosku, w terminie do dnia 15.02.2021r..

Na skutek w/w zawiadomienia, pełnomocnik strony postępowania Pani Katarzyny Marjańskiej, złożył zastrzeżenia i uwagi do projektu. Jego zdaniem projektowany budynek będzie negatywnie oddziaływał na przyszłą zabudowę działek 74/14 i 74/15 w zakresie nadmiernego zacieniania, ponadto zatwierdzenie projektu spowoduje znaczny spadek wartości w/w działek. Dodatkowo strona wnosi o rezygnację z jednej kondygnacji budynku w części powodującej zacienianie działki nr 74/14 oraz o przedstawienie szczegółowej analizy zacieniania projektowanego budynku.

Odnosząc się do w/w uwag strony Informuję, iż zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, cały obszar planu stanowi funkcjonalne śródmieście, w związku z czym zabudowa na tym terenie stanowi zabudowę śródmiejską, tym samym zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, odległość między budynkiem zacienianym a zacieniającym można zmniejszyć o połowę (par. 13 ust. 4), ponadto dopuszcza się ograniczenie wymaganego czasu nasłonecznienia do 1,5 godziny (par. 60 ust. 3). Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że projektowany budynek został zaprojektowany zgodnie z w/w przepisami.

Poza tym, do pisma z dnia 11.02.2021r. (data wpływu 25.02.2021r.), projektant dołączył szczegółową analizę zacieniania przedmiotowych działek.

W przypadku uwagi dotyczącej zmniejszenia liczby kondygnacji projektowanego budynku informuję, że zgodnie z art. 4 ustawy Prawo budowlane, każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaze prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami, tym samym należy stwierdzić, że w przypadku gdy projekt jest zgodny z przepisami, tut. organ nie ma możliwości ingerowania w liczbę projektownych przez Inwestora kondygnacji budynku.

Kwestia dotycząca spadku wartości działek nr 74/14 i 74/15 obręb 1 w Redzie, spowodowanego realizacją przedmiotowej inwestycji, ma charakter subiektywny i nie wynika z normy prawa materialnego. Ewentualne obniżenie wartości nieruchomości nie może stanowić przesłanki dla odmowy wydania pozwolenia na budowę.

Dnia 08.02.2021r., Inwestor złożył wniosek z prośbą o przedłużenie terminu na uzupełnienie dokumentacji do dnia 30.06.2021r. Po rozpatrzeniu w/w wniosku, Starosta Wejherowski, postanowieniem z dnia 12.02.2021r. przedłużył termin na uzupełnienie dokumentacji zgodnie z wnioskiem Inwestora.

Następnie, Inwestor w dniu 01.06.2021r., złożył częściowo uzupełniony projekt, a dnia 24.06.2021r. drugi raz wystąpił o przedłużenie terminu na uzupełnienie dokumentacji do dnia 30.12.2021r.

Starosta Wejherowski, postanowieniem z dnia 28.06.2021r., przedłużył termin na uzupełnienie dokumentacji do dnia 30.12.2021r.

Dnia 30.12.2021r., Inwestor kolejny raz złożył wniosek o przedłużenie terminu na uzupełnienie dokumentacji, tym razem do dnia 30.03.2022r. Po rozpatrzeniu tego wniosku, postanowieniem z dnia 30.12.2021r., przedłużono termin na uzupełnienie dokumentacji zgodnie z wnioskiem Inwestora.

Inwestor uzupełnił ostatecznie projekt dnia 24.01.2021r. Wraz z uzupełnieniem, do projektu dołączono postanowienie Starosty Wejherowskiego nr AB.670.22.2021.17 z dnia 12.01.2022r., dot. udzielenia zgody na odstępstwo od przepisów par. 19 ust.1 pkt 1 lit. a i ust. 2 pkt 1 lit. a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, polegające na wykonaniu parkingu na działkach nr 74/13, 74/16 i 74/17 obr. 1 w Redzie w odl. 2,05m od granicy działki budowlanej (od strony działki nr 73/14) i w odległości 4,45m od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w projektowanym budynku.

Projekt budowlany jest zgodny z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Łąkowej, Gdańskiej, Obwodowej i Ceynowy (Uchwała Nr LII/442/2010 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 12 lipca 2010r.; Dz. Urz. Woj. Pom. nr 103, poz. 2019 z 2010r.).

Projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno - budowlanymi.

Projekt budowlany jest kompletny i został opracowany przez osobę(-y) posiadającą(-e) stosowne uprawnienia.

*Zakres kontroli projektu budowlanego przez organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę określony jest w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. W tym zakresie nie mieści się kontrola projektu pod kątem zgodności ze wszystkimi przepisami regulującymi zasady projektowania obiektów budowlanych, w tym z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego nie oznacza potwierdzenia, że projekt został sporządzony zgodnie ze wszystkimi obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Za zgodność projektu z przepisami odpowiedzialność ponosi projektant (art. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).*

Integralną część decyzji stanowią opieczetowane pieczęcią tut. Starostwa załączniki opisowe i rysunkowe.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Pomorskiego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

#### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Nie pobrano opłaty skarbowej - na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. g ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1923), dokonanie czynności urzędowej, wydanie zaświadczenia i zezwolenia albo złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury albo jego odpisu, wypisu lub kopii w sprawach nauki, szkolnictwa i oświaty pozaszkolnej oraz zdrowia nie podlega opłacie skarbowej.



Zm. Starosta  
Główny Specjalista  
[Signature]

Załącznik Nr 1 Projekt budowlany

#### Otrzymują (strony postępowania):

1. Miejska Biblioteka Publiczna im. Hieronima Derdowskiego, 84-240 Reda ul. Derdowskiego 3  
- pełnomocnik Joanna Okrasa, 93-410 Łódź ul. Łukowa 16/4- 2 egz. (+ załącznik 2 egz.)
2. Gmina Miasta Reda
3. Gminna Spółdzielnia "Samopomoc Chłopska"
4. Robert Formela
5. Katarzyna Marjańska  
- pełnomocnik Jakub Mariański
6. Piotr Marjański
7. Małgorzata Ryband
8. Marcin Ryband
9. Stanisław Ryband
10. Teresa Trocka
11. Karol Trocki
12. Michał Trocki
13. Wacław Trocki

#### Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego 84-200 Wejherowo, Osiedle Przyjaźni 6 (+ załącznik 1 egz.)
2. Burmistrz Miasta Reda
3. a/a wydz. 1 egz. (+ załącznik 1 egz.)

#### 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, lokomotywnie, 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).
6. 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.