

DECYZJA NR 75/PB/2025

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 71 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 418 z póź. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 572 z póź. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.09.2025 r. (RPW/34842/2025) uzupełnionego w dniu 26.09.2025 r. (RPW/38096/2025) w związku z postanowieniem organu z dnia 05.09.2025 r.

**zatwierdzam projekt architektoniczno-budowlany
oraz udzielam pozwolenia na budowę**

Inwestor: **ZOD FREGATA sp. z o. o.**
72-600 Świnoujście, ul. Bydgoska 14

nazwa i adres zamierzenia budowlanego: przebudowa i zmiana sposobu użytkowania fragmentu kondygnacji I piętra w budynku Zakładu Opieki Długoterminowej ZOD „FREGATA” położonego na dz. nr ewid. 243/26 przy ul. Bydgoskiej 14 w Świnoujściu (obr. ewid. 0005) na odcinek pielęgnacyjny dla 23 pensjonariuszy

autor projektu architektoniczno-budowlanego:

- mgr inż. arch. Sławomir Lener (wpisany na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem ZP-0087) legitymujący się uprawnieniami budowlanymi nr ewid. 18/Sz/84 z dnia 28 stycznia 1984 r. w specjalności architektonicznej upoważniającymi do sporządzania projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych;

Prace budowlane należy prowadzić z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczegółne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - 1) teren budowy właściwie oznaczyć, ogrodzić i zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych;
 - 2) obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie podstawowych wymagań dotyczących: nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska, bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów, ochrony przed hałasem, oszczędności energii i izolacyjności cieplnej, zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych;

2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

- 1) inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności;
- 2) przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności;
- 3) kierownik budowy jest obowiązany:
 - zabezpieczyć teren budowy;
 - prowadzić dziennik budowy;
 - potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu architektoniczno-budowlanego (PA-B) oraz potwierdzić otrzymanie projektu technicznego;
 - umieścić na budowie (w widocznym miejscu), tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia – w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni;
 - przechowywać dokumenty stanowiące podstawę do wykonywania robót budowlanych, przez okres ich wykonywania, a także oświadczenie dotyczące wyrobów budowlanych jednostkowo zastosowanych w obiekcie budowlanym oraz udostępniać te dokumenty przedstawicielom uprawnionych organów;
- 4) nakłada się obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej - zgodnie z § 2 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego, Dz. U. z 2001r. Nr 138, poz. 1554).

2. Inwestor jest zobowiązany:

- przed rozpoczęciem robót budowlanych zapewnić sporządzenie projektu technicznego obejmującego roboty budowlane objęte decyzją o pozwoleniu na budowę;
- wystąpić do tut. organu administracji architektoniczno-budowlanej o wydanie i ostateczne opiewanie dziennika budowy;
- przekazać kierownikowi budowy zatwierdzony projekt architektoniczno-budowlany oraz przekazać projekt techniczny, który należy sporządzić zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 z późn. zm.);
- zawiadomić organ nadzoru budowlanego - Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Świnoujściu o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dołączając dokumenty, o których mowa w art. 41 ustawy Prawo budowlane

4. Informacja o obowiązkach i warunkach wynikających z art. 54 lub 55 Ustawy Prawo budowlane:
- przebudowa i zmiana sposobu użytkowania części obiektu jest zwolniona z obowiązku zawiadomienia o zakończeniu robót i uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

UZASADNIENIE

Zamierzeniem Inwestora jest zmiana sposobu użytkowania i przebudowa fragmentu kondygnacji pierwszego piętra w budynku Zakładu Opieki Długoterminowej ZOD Fregata położonego na dz. nr ewid. 243/26 przy ul. Bydgoskiej 14 w Świnoujściu (obr. ewid. 0005).

Zakres inwestycji obejmuje adaptację pomieszczeń szatni personelu z węzłami sanitarnymi, pokoi administracji ośrodka, archiwum, pokoju personelu z węzłem sanitarnym i pom. technicznych na odcinek pielęgnacyjny, z salami chorych dla 23 pensjonariuszy:

- 1 pokój 2-lóżkowy z własnym węzłem sanitarnym (pokój wydzielono z komunikacji służą umywalkową, w przypadku konieczności będzie wykorzystywany jako izolatka);
- 2 pokoje 3-lóżkowe, każdy z własnym węzłem sanitarnym;
- 3 pokoje 3-lóżkowe dla pensjonariuszy stale leżących;
- 1 pokój 6-lóżkowy z możliwością przedzielenia ruchomą ścianką składaną na 2 pokoje 3-lóżkowe;
- łazienkę przystosowaną do użytkowania przez pensjonariuszy z niepełnosprawnościami oraz do wykonywania czynności higieniczno-sanitarnych u pensjonariuszy stale leżących wyposażoną w przejezdny wózek wannę;
- wc pacjentów dostępny z korytarza komunikacji wewnątrz odcinkowej;
- punkt pielęgniarstwa;
- pokój przygotowawczy pielęgniarstwa;
- pokój socjalny/dyżurkę personelu;
- gabinet diagnostyczno-zabiegowy;
- zespół pomieszczeń pomocniczych (pomieszczenie porządkowe, brudownik, łazienka personelu, magazyn czysty).

Do wniosku o pozwolenie na budowę Inwestor przedłożył:

- trzy egzemplarze projektu , projektu architektoniczno-budowlanego uzgodnionego z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych i rzeczoznawcą ds. sanitarno-higienicznych. Inwestycja nie wymagała przedłożenia oraz opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, o których mowa w art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane,
- oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;

Autor projektu i projektant sprawdzający złożyli oświadczenie o sporządzeniu projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane. Zatwierdzenie projektu budowlanego nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności projektantów za rozwiązania przyjęte w projekcie.

Zaprojektowana inwestycja jest zgodna z ustaleniami obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/206/2012 Rady Miasta Świnoujście z dnia 21 czerwca 2012 r. w sprawie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, Obszaru II (publikacja: Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 7 sierpnia 2012 r., poz. 1858).

Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 86 m.p.z.p. teren inwestycji objęty projektem budowlanym, jest opisany w planie symbolem OG/U.II.B.29 i jest przeznaczony zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów dla potrzeb powszechnych gminy; dla lokalizacji usług oświaty, nauki, kultury, służby zdrowia i usług pielęgnacyjno-opiekuńczych.

Projektowana inwestycja jest zgodna z zapisami planu w zakresie wymaganej liczby miejsc postojowych. Planowana inwestycja zwiększy liczbę osób zatrudnionych ze 115 do 129, co generuje wymóg zapewnienia 26 miejsc postojowych (129 x 0,2 miejsca postojowego na jednego zatrudnionego). Na terenie inwestycji, zgodnie z pierwotnym projektem budowlanym stanowiącym załącznik do decyzji Prezydenta Miasta Świnoujście Nr 247/PB/2019 znak: WUA.6740.298.2019.KD z dnia 14.11.2019 r. zapewniono 46 miejsc postojowych (w tym 3 dla osób z niepełnosprawnościami).

Przed wydaniem niniejszej decyzji zawiadomieniem z dnia 04.09.2025 r. poinformowano strony postępowania o wszczęciu postępowania w tej sprawie i możliwości brania w nim czynnego udziału, a postanowieniem z dnia 05.09.2025 organ nałożył na Inwestora, na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, obowiązek usunięcia nieprawidłowości w złożonych dokumentach.

W dniu 26.09.2025r. inwestor przedłożył skorygowane zgodnie z wymogiem określonym w w/w postanowieniu dokumenty: wniosek o pozwolenie na budowę, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz 3 egz. projektów architektoniczno-budowlanych.

W toku prowadzonego postępowania strony nie wniosły uwag

Biorąc powyższe pod uwagę orzeka się jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Zachodniopomorskiego z siedzibą w Szczecinie za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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.

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:

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 179,20 zł na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 1154).



z up. PREZYDENTA MIASTA

Arkadiusz Mazepa
Zastępca Prezydenta

Otrzymują:

1. ZOD FREGATA sp. z o. o.
72-600 Świnoujście, ul. Bydgoska 14
2. Gmina Miasto Świnoujście
Wydział Ewidencji i Obrotu Nieruchomościami – w/m
3. a/a (II-1664)

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Świnoujściu
2. Gmina Miasto Świnoujście – WPO-w/m

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d dołączając:
 - informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego (jeżeli został on ustanowiony) - oraz w odniesieniu do tych osób dołączając kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;
 - oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.
2. Rozpoczęcie dostaw energii, wody, ciepła lub gazu na potrzeby budowy może nastąpić jedynie po okazaniu wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.
3. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b, w przypadku: robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę, budowy o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, przebudowy o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a, instalowania o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d;
 - ustanowić kierownika budowy w przypadku: robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę budowy o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, 9, 27 i 30, oraz instalowania o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d i e, przebudowy o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a, robót budowlanych objętych decyzją o legalizacji budowy o której mowa w art. 49 ust. 4, robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4;
 - ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w przypadku: gdy taki obowiązek wynika z decyzji o pozwoleniu na budowę, robót budowlanych objętych decyzją o legalizacji budowy, robót budowlanych objętych decyzją, o której mowa w art. 51 ust. 4, obiektów budowlanych, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust. 2;
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany.
4. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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 należy 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 łącznie, 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 - o których mowa w załączniku do ustawy;
 - zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 albo art. 51 ust. 4;
 - przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych. Decyzja, o której mowa w art. 55 ust. 1 pkt 3, może obejmować: obiekt budowlany lub jego część, niektóre z obiektów budowlanych objętych jedną decyzją o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2, jeżeli oddawane do użytkowania obiekty budowlane lub ich części mogą samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem.
 - inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
 - 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. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy) art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).