



STAROSTA TATRZAŃSKI

WYDZIAŁ BUDOWNICTWA - tel. 182023957

e-mail: budownictwo@powiat.tatry.pl

Znak sprawy: AB.6740.74.2025.MST

Zakopane, dnia 28 kwietnia 2025 r.

DECYZJA NR 152/2025

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) – dalej *PB* oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – dalej *kpa*, po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 20 lutego 2025 r.

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany
i udzielam pozwolenia na budowę**

dla Inwestora którym jest:

Gmina Miasto Zakopane

ul. Tadeusza Kościuszki 13

34-500 Zakopane

dla zamierzenia budowlanego pn.: **budowa przedszkola i żłobka wraz z zagospodarowaniem terenu i przebudową infrastruktury technicznej oraz rozbiórka istniejącego przedszkola.**

Adres zamierzenia budowlanego dz. ew. nr 611, obr. 0011, jedn. ewid. 121701_1 Zakopane,

Kategoria obiektów budowlanych:

- IX – budynki nauki i oświaty,

Funkcja i rodzaj zabudowy: budynek nauki i oświaty.

Autorami projektu zagospodarowania działki lub terenu są:

- **mgr inż. arch. Radomir Borodziuk** – uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 15/06/SLOKK, wpisany do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane pod nr ewid. 3233/06/U/C;
- **mgr inż. Łukasz Kaczmarek** – uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych nr SLK/0271/PWBS/22, wpisany do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane pod nr ew. 2926/22/U/C;
- **mgr inż. Agnieszka Orłowska** – uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych nr SLK/3985/PWOE/11, wpisana do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane pod nr ew. 901/12/U/C;

- **mgr inż. Krystyna Kania** – uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności inżynierskiej drogowej nr SLK/7052/PWBD/16, wpisana do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane pod nr ew. 3831/08/U/C;

Sprawdzający:

- **mgr inż. arch. Daniel Tekeli** – uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 29/06/SLOKK, wpisany do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane pod nr ewid. 3253/06/U/C;

- **mgr inż. Anna Kaczmarek-Wypych** – uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociagowych i kanalizacyjnych nr SLK/4775/PWOS/13, wpisana do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane pod nr ew. 3898/13/U/C;

- **mgr inż. Przemysław Orłowski** – uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych nr SLK/9278/PWBE/21, wpisany do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane pod nr ew. 911/21/U/C;

- **mgr inż. Michał Namysłowski** – uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności inżynierskiej drogowej nr SLK/7052/PWBD/16, wpisany do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane pod nr ew. 2357/17/U/C.

Autorem projektu architektoniczno-budowlanego jest:

- **mgr inż. arch. Radomir Borodziuk** – uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 15/06/SLOKK, wpisany do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane pod nr ewid. 3233/06/U/C;

- **mgr inż. Łukasz Kaczmarek** – uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociagowych i kanalizacyjnych nr SLK/0271/PWBS/22, wpisany do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane pod nr ew. 2926/22/U/C;

Sprawdzający:

- **mgr inż. arch. Daniel Tekeli** – uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 29/06/SLOKK, wpisany do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane pod nr ewid. 3253/06/U/C;

- **mgr inż. Anna Kaczmarek-Wypych** – uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociagowych i kanalizacyjnych nr SLK/4775/PWOS/13, wpisana do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane pod nr ew. 3898/13/U/C.

Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- 1) Należy spełnić wymagania określone w uzyskanych opiniach, uzgodnieniach, pozwoleniach w tym branżowych,

- 2) Budowę należy prowadzić z zachowaniem obowiązujących przepisów, w szczególności wynikających z art. 41-47 *PB*,
- 3) Przed złożeniem do właściwego organu nadzoru budowlanego, zawiadomienia o zakończeniu budowy należy zrealizować przyłącz do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i gazowej na podstawie skutecznie przyjętego zgłoszenia robót budowlanych (art. 29 ust. 1 pkt 23, bądź art. 29a ust. 2 *PB*).
- 4) Nakłada się obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz architektonicznej, zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1, **Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego.**

UZASADNIENIE

W dniu 20 lutego 2025 r. złożono wniosek o wydanie pozwolenia na budowę ww. zamierzenia budowlanego. Z wnioskiem złożono projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany w formie elektronicznej, pełnomocnictwo, oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla działki objętej zamierzeniem budowlanym – czym wypełniono dyspozycję art. 33 ust. 2 *PB*.

Pismem, z dnia 28 lutego 2025 r., wezwano Inwestora do uzupełnienia braków formalnych we wniosku. W dniu 4 marca 2025 r., pełnomocnik Inwestora złożył odpowiedź na wezwanie. Zawiadomieniem z dnia 17 marca 2025 r., organ powiadomił strony postępowania administracyjnego o jego wszczęciu i możliwości zapoznania się z przedłożoną dokumentacją. W postępowaniu wydano postanowienie znak jw. z dnia 21 marca 2025 r., w trybie art. 35 ust. 3 *PB*. Odpowiedź na postanowienie złożono dnia 11 kwietnia 2025 r., wraz z kompletem dokumentacji projektowej w formie papierowej, tj. trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego. W dniu 14 kwietnia 2025 r. zawiadomieniem poinformowano strony że został zgromadzony niezbędny zakres akt sprawy umożliwiający zakończenie postępowania i wydania decyzji kończącej postępowanie.

Na dzień orzekania o pozwoleniu na budowę na terenie objętym inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr LI/678/2014 Rady Miasta Zakopane z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Skocznia. Dokumentacja projektowa w przypadku przeznaczenia projektowanej inwestycji jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projektowana inwestycja zlokalizowana została w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji 2.UPo, 3.MW.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* obejmuje nieruchomości: działki ew. nr: 611, 195/2, 193 i 149/2 w obrębie 11 w Zakopanem, na podstawie art. 28, art. 5 *ustawy Prawo budowlane*.

Zestawienie poszczególnych powierzchni terenu inwestycji przedstawia się następująco:

Powierzchnia całkowita terenu	5784,0 m ²
-------------------------------	-----------------------

Powierzchnia zabudowy - projektowana	1238,3 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna	2569,01 m ²
Powierzchnia utwardzona	1331,8 m ²
Powierzchnia placów zabaw	614,6 m ²
Powierzchnia innych elementów – schody zewnętrzne	3,29 m ²

Projekt zagospodarowania terenu został sporządzony zgodnie z przepisami w tym techniczno-budowlanymi. Zaliczamy do nich między innymi Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – dalej *WT*. Zgodnie z projektem zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanym oraz wyjaśnieniami projektanta przedstawione rozwiązania projektowe pozwalają na zakwalifikowanie budynku jako nierozprzestrzeniający ognia - NRO. Budynek zaprojektowano w odległościach do granicy działki objętej wnioskiem i sąsiednich obiektów budowlanych zgodnych z wymaganiami § 12, § 13, § 271-273 *WT*. Dla inwestycji zapewniono odpowiednią liczbę miejsc postojowych: 10 miejsc postojowych. Budynek docelowo przyłączony zostanie do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, gazowej, teletechnicznej oraz ciepłowniczej. Niniejsze przyłącza wyłączone są z niniejszego opracowania zostaną wykonane na podstawie odrębnych opracowań oraz uzgodnione w drodze odrębnej procedury administracyjnej. Wody opadowe odprowadzone do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej. Ogrzewanie pomieszczeń oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej odbywać się będzie z węzła ciepłego Geotermii Podhalańskiej.

Tu należy wyjaśnić, że na mocy przepisów zawartych w art. 35 *PB* zakres uprawnień kontrolnych organu administracji architektoniczno-budowlanej w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę, został ograniczony wyłącznie do kompetencji obejmującej sprawdzenie zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Sprawdzenie zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zostało ograniczone do projektu zagospodarowania działki. Pełną odpowiedzialność za projekt budowlany ponosi projektant posiadający uprawnienia budowlane uprawniające do jego wykonania. Również on decyduje jakie rozwiązania projektowe są przyjęte w wykonanym przez niego projekcie. Rozwiązania konstrukcyjne budynku jak i techniczne instalacji zostaną zawarte w projekcie technicznym. Prawdliwość rozwiązań projektowych została potwierdzona przez uzgodnienia rzeczoznawców ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych przez mgr inż. Marka Szklarskiego posiadającego uprawnienia nr 551/2011 oraz pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych przez mgr inż. arch. Renatę Gradzik posiadającą uprawnienia nr 5-BO/21.

W omawianym przypadku obsługa komunikacyjna projektowanego budynku będzie odbywać się za pomocą przebudowywanego zjazdu z publicznej drogi gminnej ul. Żeromskiego, który realizowany będzie według odrębnego postępowania na warunkach uzyskanej decyzji Urzędu Gminy Zakopane z dnia 19 lutego 2025 r. znak: WMNW.II.7230.4.5.2025 – decyzja zmieniająca z dnia 17 marca 2025 r. znak WMNW.II.7230.4.5.2025. Spełniony został zatem wymóg z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że pod pojęciem dostępu do drogi publicznej rozumieć

należy cyt.: „bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej”. Przedstawiony przez inwestora dostęp do drogi publicznej jest zgodny z ustaleniami *mpzp*, co prowadzi do wniosku, iż nie doszło do naruszeń z ustaleniami *mpzp* w zakresie obsługi komunikacyjnej.

Zasadnicze parametry techniczno-użytkowe budynku:

Powierzchnia zabudowy	1238,3 m ²
Powierzchnia użytkowa	1545,9 m ²
Kubatura brutto	11457,15 m ³
Liczba kondygnacji	2 nadziemne
Maksymalna długość elewacji	55 m
Maksymalna szerokość elewacji	30,60 m
Maksymalna wysokość budynku	12,42 m

Organ rozważył, zgodnie z dyspozycją art. 96 ustawy z dnia 3 października 2008 r., *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), czy projektowana inwestycja może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i stwierdził, że takiego oddziaływania nie będzie. Inwestycja nie jest wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie *przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839), nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany są kompletne i spełniają wymagania określone w art. 34 ust. 1, 2 i 3 *PB*. Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia została przez projektanta sporządzona. Za prawidłowość przyjętych rozwiązań projektowych zgodnych z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami odpowiadają projektanci, którzy zgodnie z art. 34 ust. 3d *PB* załączyli do projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego kopię decyzji o nadaniu odpowiednich uprawnień budowlanych oraz oświadczenia o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Organ sprawdził posiadanie przez projektantów wymaganych uprawnień budowlanych, jak również aktualnych wpisów na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

Zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 *PB* pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył między innymi oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Zgodnie z art. 4 *PB* każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. W związku ze spełnieniem wymagań określonych w art. 35 ust. 1, art. 32 ust. 1 i ust. 4 *PB* należało udzielić wnioskowanego pozwolenia na budowę.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Małopolskiego za pośrednictwem Starosty Tatrzańskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Na podstawie art. 127a. § 1 ustawy *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 (art. 127a. § 2 ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego*).

POUCZENIE

Zgodnie z art. 54 *PB* do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się. Organ nadzoru budowlanego może z urzędu przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w ust. 1, oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia użytkowania obiektu, o którym mowa w ust. 1.

Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego, zgodnie z art. 55 ust. 1 pkt 1 *PB* 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 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. Inwestor jest obowiązany uzyskać również decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 albo art. 51 ust. 4 bądź przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych (55 ust. 1 pkt 2 i 3 *PB*). Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (art. 55 ust. 2 *PB*).

STAROSTA TATRZAŃSKI

mgr inż. Andrzej Skupień

/dokument podpisany elektronicznie/

Sporządził:

mgr inż. arch. Michał Stachura

p.o. Zastępcy Naczelnika Wydziału Budownictwa

e-mail: michals@powiat.tatry.pl, nr telefonu: 18 20 171 00, wewnętrzny 64

Otrzymują:

1. Gmina Miasto Zakopane, otrzymuje pełnomocnik Pan Radomir Borodziuk (ePUAP) +1 egz. projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego
2. Strony postępowania wg odrębnego wykazu

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Zakopanem +1 egz. projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego
2. Gmina Miasto Zakopane
3. aa MST + 1 egz. projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	be114863b4614ee998883369dd5e98a6	
Nazwa dokumentu	28.04.2025 Decyzja PNB.pdf	
Tytuł dokumentu	28.04.2025 Decyzja PNB	
Skrót dokumentu	24d207f8d0ee034ba61b8fc7ab36ffcb641639f445d0643a514108d0ad792c16	
Wersja dokumentu	1.1	
Data dokumentu	2025-04-28	
Podpis	Podpisany przez	Andrzej Skupień
	Stanowisko podpisu	Andrzej Skupień (Starosta) SPZ
	Data podpisu	2025-04-28
	Rodzaj certyfikatu	Podpis kwalifikowany
	EZD RP 21.5.24	
Data wydruku	2025-04-28	
Autor wydruku	Stachura Michał	