

Hrubieszów, dnia 20.05.2024 r.

**AB.6740.18.2024**

### **Decyzja nr 83/2024**

Na podstawie art. 28, art. 29 ust. 7 pkt 1, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia: 23.01.2024 r.,

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu  
oraz projekt architektoniczno-budowlany  
i udzielam pozwolenia na budowę dla:  
Państwa Mariana i Barbary Pawlak,  
zam. Czumów 16, 22-500 Hrubieszów**

obejmujące:

**roboty budowlane polegające na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu mieszkalnym nr 3 i 4 w zabytkowym pałacu w Czumowie na działce ewid. o nr 107/3, gmina Hrubieszów, obręb Czumów,**

według projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego sporządzonych przez:

- mgr inż. arch. Franciszka Bogdana Łasochę – upr bud. 52/98/Za do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej w zakresie projektowania bez ograniczeń i sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych oraz sprawowanie nadzoru autorskiego, sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych, wykonywania państwowego nadzoru budowlanego, nr ewid. Izby: LB-0140,

z zachowaniem następujących warunków:

#### **1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:**

- a. prowadzić dziennik budowy,
- b. budowę prowadzić zgodnie z opieczętowanym pieczęcią tut. Urzędu:
  - projektem zagospodarowania terenu, stanowiącym załącznik nr 1A,
  - projektem architektoniczno-budowlanym, stanowiącym załącznik nr 1B,
- c. spełnić warunki konserwatorskie określone Decyzją Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Zamościu z dnia 15.01.2024 r. znak: Z-III.5142.7.1.2024 dotyczącej wydania pozwolenia na prace przy obiekcie zabytkowym: pałacu w Czumowie, wpisanym do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod numerem A/602, oraz Decyzją Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Zamościu z dnia 27.03.2024 r. znak: Z-III.5142.7.2.2024 dot. zmiany pozwolenia na roboty budowlane przy obiekcie zabytkowym w oparciu o uzupełniający projekt architektoniczno-budowlany,

#### **2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:**

Ustanowić kierownika budowy oraz inspektora nadzoru inwestorskiego posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane i aktualny wpis o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego. W przypadku zmiany kierownika budowy oświadczenie o przejęciu obowiązków należy dołączyć do dokumentacji budowy.

### **3. Inwestor jest zobowiązany:**

1. zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
2. przekazać kierownikowi budowy projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany, w tym projekt techniczny,
3. zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem (jeżeli został on ustanowiony) – o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych.

Przedstawione warunki wynikają z zapisów zawartych w art. 36 ust.1 pkt 1-4, art. 42 ust. 1-4, art. 43 ust. 1, art. 44, art. 45 oraz art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 572) a także z § 2 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. Nr 138, poz. 1554).

## **UZASADNIENIE**

Dnia 23.01.2024 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek o pozwolenie na budowę, Inwestorów, Państwa Mariana i Barbary Pawlak, zam. Czumów 16, 22-500 Hrubieszów w sprawie robót budowlanych polegających na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu mieszkalnym nr 3 i 4 w zabytkowym pałacu w Czumowie (kat. XIII) na działce ewid. o nr 107/3, gmina Hrubieszów, obręb Czumów. Do wniosku o pozwolenie na budowę Inwestorzy dołączyli oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, klauzule informacyjne (RODO), 3 egzemplarze dokumentacji projektowej, decyzję Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Zamościu dnia 15.01.2024 r. znak: Z-III.5142.7.1.2024.

Postanowieniem z dnia 08.02.2024 r. Organ nałożył na Inwestorów obowiązek usunięcia nieprawidłowości występujących w przedłożonej dokumentacji do dnia 29.03.2024 r.. Pismem z dnia 29.03.2024 r., Inwestor przedłożył uzupełnioną dokumentację w przedmiotowej sprawie.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego, Organ pozyskał informację z Ewidencji Gruntów i Budynków Starostwa Powiatowego w Hrubieszowie, iż jeden ze współwłaścicieli działki ewidencyjnej nr 107/3 obręb Czumów, Gmina Hrubieszów, Pan Jerzy Suchecki, zmarł dnia 03.11.2009 r. Wezwaniem z dnia 18.04.2024 r. wezwano Inwestorów do złożenia wyjaśnienia czy przeprowadzone zostało postępowanie spadkowe i do wskazania spadkobierców zmarłej strony, w celu ustalenia kręgu osób uprawnionych do udziału w sprawie, przedkładając postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku lub aktu poświadczenia dziedziczenia.

Dnia 29.04.2024 r. w przedmiotowej sprawie, w odpowiedzi na wezwanie z dnia 18.04.2024 r., wpłynęło pismo Pana Mariana Pawlaka, którym poinformował że nie jest mu wiadome czy zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po Jerzym Sucheckim i że nie posiada wiedzy o kręgu potencjalnych spadkobierców zmarłego oraz o okoliczności sporządzenia przez zmarłego testamentu. Z treści pisma wynikało również, iż Inwestor został telefonicznie poinformowany, że jeden ze spadkobierców przebywa na leczeniu w szpitalu i po powrocie do zdrowia notarialne poświadczenie dziedziczenia zostanie sporządzone.

W związku z powyższym, organ zawiesił postępowanie administracyjne na podstawie art. 97 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, jednocześnie wzywając Inwestorów do wystąpienia do właściwego organu lub sądu o rozstrzygnięcie zagadnienia wstępnego tj. ustalenia spadkobierców zmarłej strony - Pana Jerzego Sucheckiego oraz do niezwłocznego przedłożenia tut. organowi administracji architektoniczno-budowlanej postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku lub aktu poświadczenia dziedziczenia.

Dnia 07.05.2024 r. do tut. Organu wpłynęło pismo Pana Mariana Pawlaka, którym przedłożył sporządzony w dniu 06.05.2024 r. notarialny akt poświadczenia dziedziczenia, po zmarłym Jerzym Sucheckim, Rep A nr 2530/2024.

W związku z powyższym, kierując się przepisami art. 97 § 2 kodeksu postępowania administracyjnego, organ postanowieniem z dnia 10.05.2024 r., po ustąpieniu przyczyny zawieszenia postępowania, podjął z urzędu zawieszony przedmiotowe postępowanie administracyjne.

Zawiadomieniem z dnia 10.05.2024 r. strony postępowania zostały powiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy. W wyznaczonym w zawiadomieniu terminie, strony nie wniosły uwag.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Hrubieszów, zatwierdzonym uchwałą Nr XII/84/2004 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 29 maja 2004 r., ze zmianami,

działka ewid nr 107/3 w Czumowie, na której usytuowany jest przedmiotowy budynek, położona jest w całości na terenie usług turystyki, oznaczonym symbolem UT. Z dołączonego do wniosku projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wynika, że inwestycja zgodna jest z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów.

Po rozpatrzeniu wniosku tut. Organ stwierdził, zgodność z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego. Art. 35 ust. 4 - Prawa budowlanego stanowi: "W razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 organ administracji architektoniczno – budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę".

Wobec powyższego należało orzec jak na wstępie.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Lubelskiego za pośrednictwem Organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia 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.

*Wydanie decyzji o pozwoleniu na remont obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków podlega zwolnieniu od opłaty skarbowej na podstawie art. 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006 o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2111) – część III ust. 9 kolumna „zwolnienia” pkt 3 załącznika do ww. ustawy o opłacie skarbowej.*

Załączniki:

- 1A – projekt zagospodarowania terenu
- 1B – projekt architektoniczno-budowlany
- 2 – wykaz stron postępowania



.....  
(pieczęć okrągła)

z up. Starosty

*mgr Ewelina Drożdżowska-Szpytma*  
Zastępca Dyrektora Wydziału  
Architektury i Budownictwa

.....  
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Otrzymują :

1. Pan Marian Pawlak, Czumów 16, 22-500 Hrubieszów działający w imieniu własnym oraz jako pełnomocnik Pani Barbary Pawlak + załącznik nr 1A i 1B (1 egz.)
2. Strony postępowania wg wykazu
3. a/a

Do wiadomości :

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Hrubieszowie + załącznik nr 1A i 1B
2. Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości + kopia mapy zagospodarowania terenu
3. Wójt Gminy Hrubieszów (do akt zagospodarowania przestrzennego)
4. Wójt Gminy Hrubieszów (Referat Finansowy)
5. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Lublinie Delegatura w Zamościu (dot. Z-III.5142.7.1.2024 i Z-III.5142.7.2.2024 )

### **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. Do zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:

1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:

a) kierownika budowy - w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy,

b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony

- oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;

2) oświadczenie lub kopię oświadczenia 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, (zob. art. 41 ust. 4 i 4a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę, można przystąpić 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 (zob. art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:

1) 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, o których mowa w załączniku do ustawy (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 1994r. - 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).

***Zgodnie z art. 37 ust. 1 – ustawy Prawo budowlane „Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.***