

## **OPINIE, UZGODNIENIA, POZWOLENIA I INNE DOKUMENTY**

**TEMAT:** ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA WRAZ Z PRZEBUDOWĄ  
BUDYNKU GOSPODARCZEGO NA BUDYNEK BIUROWY

**ADRES INWESTYCJI:** dz. nr ewid. 174, obr. 1, m. Suchań, gm. Suchań  
Identyfikator działki: 321411\_4.0001.174

**INWESTOR I ADRES:** Gmina Suchań  
ul. Pomorska 72  
73-132 Suchań

**KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO:** Kategoria XII

## SPIS ZAWARTOŚCI

### CZĘŚĆ OPISOWA

Strona tytułowa .....	str. 1
Spis zawartości .....	str. 2
Informacja BIOZ	
Decyzja o warunkach zabudowy	

---

## **INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA**

**Temat:** Zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową budynku  
gospodarczego na budynek biurowy

**Adres:** dz. geod. nr 174, obr. 1, m. Suchań

**Inwestor:** Gmina Suchań  
ul. Pomorska 72  
73-132 Suchań

**Projektant:** mgr inż. arch. Marta Rymar  
upr. bud. nr 17/ZPOIA/OKK/2021

---

## **1. INFORMACJE OGÓLNE**

Inwestycja: **Zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową budynku gospodarczego na budynek biurowy**

Lokalizacja: **dz. nr 174, obr. 1, m. Suchań, gm. Suchań**

## **2. ZAKRES ROBÓT DLA CAŁEGO ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO**

- przygotowanie terenu budowy,
- demontaż istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej,
- wyburzenia i zamurowania,
- budowa ścian działowych,
- montaż nowej stolarki okiennej i drzwiowej,
- docieplenie ścian budynku,
- roboty wykończeniowe,
- uporządkowanie terenu.

## **3. ISTNIEJĄCE OBIEKTY BUDOWLANE**

Na terenie działki znajduje się budynek Urzędu Miasta i Gminy Suchań oraz budynki gospodarcze.

## **4. OKREŚLENIE PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ PODCZAS REALIZACJI ROBÓT**

Zagrożenie dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi może stanowić:

- transport i rozładunek materiałów budowlanych,
- prace rozbiórkowe,
- prace montażowe,
- prace związane z ociepleniem ścian budynku.

## **5. INSTRUKTAŻ PRACOWNIKÓW PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO REALIZACJI ROBÓT SZCZEGÓLNIE NIEBEZPIECZNYCH**

- szkolenia w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy dla pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych,
- zasady postępowania w przypadku wystąpienia zagrożenia,
- zasady bezpośredniego nadzoru nad pracami szczególnie niebezpiecznymi przez wyznaczone w tym celu osoby,
- zasady stosowania przez pracowników środków ochrony indywidualnej oraz odzieży i obuwia roboczego.

## **6. ŚRODKI TECHNICZNE I ORGANIZACYJNE ZAPOBIEGAJĄCE NIEBEZPIECZEŃSTWOM WYNIKAJĄCYM Z WYKONYWANIA ROBÓT BUD.**

Bezpośredni nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy na stanowiskach pracy sprawują odpowiednio kierownik budowy (kierownik robót) oraz mistrz budowlany, stosownie do zakresu obowiązków. Nieprzestrzeganie przepisów bhp na placu budowy prowadzi do powstania bezpośrednich zagrożeń dla życia lub zdrowia pracowników. Osoba kierująca pracownikami jest obowiązana:

- organizować stanowiska pracy zgodnie z przepisami i zasadami bezpieczeństwa i higieny pracy,
- dbać o sprawność środków ochrony indywidualnej oraz ich stosowania zgodnie z przeznaczeniem,
- organizować, przygotowywać i prowadzić prace, uwzględniając zabezpieczenie pracowników przed wypadkami przy pracy, chorobami zawodowymi i innymi chorobami związanymi z warunkami środowiska pracy,
- dbać o bezpieczny i higieniczny stan pomieszczeń pracy i wyposażenia technicznego, a także o sprawność środków ochrony zbiorowej i ich stosowania zgodnie z przeznaczeniem,

Na podstawie:

- oceny ryzyka zawodowego występującego przy wykonywaniu robót na danym stanowisku pracy
- wykazu prac szczególnie niebezpiecznych,
- określenia podstawowych wymagań bhp przy wykonywaniu prac szczególnie niebezpiecznych,
- wykazu prac wykonywanych przez co najmniej dwie osoby,
- wykazu prac wymagających szczególnej sprawności psychofizycznej

Kierownik budowy powinien podjąć stosowne środki profilaktyczne mające na celu:

- zapewnić organizację pracy i stanowisk pracy w sposób zabezpieczający pracowników przed zagrożeniami wypadkowymi oraz oddziaływaniem czynników szkodliwych i uciążliwych,
- zapewnić likwidację zagrożeń dla zdrowia i życia pracowników głównie przez stosowanie technologii, materiałów i substancji nie powodujących takich zagrożeń.

W razie stwierdzenia bezpośredniego zagrożenia dla życia lub zdrowia pracowników osoba kierująca, pracownikami obowiązana jest do niezwłocznego wstrzymania prac i podjęcia działań w celu usunięcia tego zagrożenia.

Pracownicy zatrudnieni na budowie, powinni być wyposażeni w środki ochrony indywidualnej oraz odzież i obuwie robocze, zgodnie z tabelą norm przydziału środków ochrony indywidualnej oraz odzieży i obuwia roboczego opracowaną przez pracodawcę. Środki ochrony indywidualnej w zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa użytkowników tych środków powinny zapewniać wystarczającą ochronę przed występującymi zagrożeniami (np. upadek z wysokości, uszkodzenie głowy, twarzy, wzroku, słuchu). Kierownik budowy obowiązany jest informować pracowników o sposobach posługiwania się tymi środkami.

***Ponieważ w w/w obiekcie istnieją zagrożenia dla bezpieczeństwa i ochrony zdrowia kierownik budowy jest zobowiązany wykonać plan BIOZ***

Opracowała:

mgr inż. arch. *Marta Rymar*  
upr. bud. nr 17/ZPOIA/OKK/2021

Nasz znak: GN.6730.153.2025

**DECYZJA Nr 153/2025  
o ustaleniu warunków zabudowy**

Na podstawie art.4 ust.2, art.6 ust.2, art. 59 ust.1, art. 60 ust.1, art. 61 ust.1 oraz art. 52, 54, 55, 56 w związku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. –Kodeks postępowania administracyjnego (Tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku, złożonego przez Burmistrza Suchania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy

**ustalam na rzecz Inwestora  
Gminy Suchań, ul. Pomorska 72, 73-132 Suchań  
warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek biurowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki nr geod. 174, w obrębie 1 Miasta Suchań gmina Suchań woj. zachodniopomorskie

**I. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu**

Zabudowa usługowa (usługi biurowe):

- Zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek biurowy
- Niezbędna infrastruktura techniczna związana z inwestycją.

**II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z obowiązujących przepisów szczególnych, w tym:**

**A. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

**1. z Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**(Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)**

- 1.1 zobowiązuje się inwestora do spełnienia warunku wzbogacania ładu przestrzennego i architektury projektowanych obiektów poprzez zastosowanie materiałów naturalnych
- 1.2 rozwiązania architektoniczne powinny harmonizować z istniejącymi obiektami w sąsiedztwie w zakresie wykończenia elewacji, detali architektonicznych, formy okapów i innych elementów budynku
2. z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024 r., poz. 1116)
  - 2.1. Linia zabudowy- bez zmian.
  - 2.2. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – bez zmian
  - 2.3. Wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej – bez zmian
  - 2.4. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu – bez zmian
  - 2.5. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – bez zmian
  - 2.6. Ustalenia dla budynku objętego zmianą sposobu użytkowania:

**września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ( Dz. U. z 2019 r, poz. 1839 z późn. zm.)**

5.1. Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

5.2. Inwestycja nie leży w obszarze Natura 2000.

**6. z Ustawy z dnia 20 lipca 2017r Prawo wodne (Tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 960)**

- Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:  
zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;  
odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.;
- na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- W przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu.

**C. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

**1. z Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Tekst jednolity Dz. U. 2025 r. poz. 889)**

1.1 Z uwagi na lokalizację inwestycji w sąsiedztwie z drogą krajową dz. nr 77, stosować odpowiednie przepisy ustawy

1.2 Należy uzyskać decyzję od zarządcy drogi na lokalizację zjazdu na działkę oraz na lokalizację przyłączy w drodze publicznej.

**2. Ponadto ustala się:**

2.1. Dojazd do projektowanej inwestycji z drogi krajowej oznaczonej dz. nr 77 poprzez istniejący zjazd.

2.2. Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza wodociągowego;

2.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – poprzez istniejące przyłącze do sieci kanalizacyjnej.

2.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez istniejące przyłącze elektroenergetyczne.

2.5. Odprowadzenie wód opadowych – na teren działki. W zależności od przyjętych rozwiązań technicznych, inwestycja może wymagać uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

2.6. Zaopatrzenie w ciepło - system ogrzewania indywidualnego opalanego paliwem gazowym, energią elektryczną, lub innymi ekologicznymi źródłami ciepła.

2.7. Należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

2.8. Miejsca do parkowania – minimum 2.

2.9. W przypadku kolizji inwestycji z istniejącą siecią, należy projekt uzgodnić z właścicielem lub zarządcą tej sieci.

**III. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

**1. z Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418)**

1.1 Projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich.

1.2 Inwestycja nie może ograniczać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Inwestycja spełnia wszystkie powyższe warunki.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w/w inwestycja została uzgodniona z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Stargardzie, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – organ nie zajął stanowiska w wyznaczonym terminie.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w/w inwestycja została uzgodniona z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad w Szczecinie, odnośnie gruntów przyległych do pasa drogowego – Postanowienie znak: OSZ.Z-3.4351.253.2025.rm z dnia 30 września 2025r.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w/w inwestycji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów pod numerem **ZP-0343**.

## **PO ROZPATRZENIU WNIOSKU ORZECZONO JAK W SENTENCJI DECYZJI**

### **POUCZENIE:**

1. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (art. 65 ust. 1, pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)).
3. Zgodnie z art. 63 ust. 4 w/w ustawy, wnioskodawcom, którzy nie uzyskali prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych
5. Inwestor w terminie ważności niniejszej decyzji winien zgłosić do Starostwa Powiatowego w Stargardzie budowę lub uzyskać pozwolenie na budowę.
6. Od niniejszej decyzji strony postępowania administracyjnego mają prawo złożyć odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
7. Na podstawie art. 127a §1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Burmistrza Suchania, który wydał niniejszą decyzję. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Suchania oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.