

124

DECYZJA Nr 202/2025

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 3b i 4, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.) 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, który wpłynął dnia 22 stycznia 2025 r.,

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu

i

udzielam pozwolenia na budowę

dla

R-Invest sp. z o.o.

ul. Stefana Lewandowskiego 32A/20, 70-237 Szczecin

(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej, do realizacji na terenie działek nr ewid. 75/1, 75/6 i 216/2 (ul. Graniczna) położonych w Dobrej, obręb Dobra, gm. Dobra.

projektant: mgr inż. Michał Rakiej, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych nr ZAP/0233/PWBS/19, wpisany na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem ZAP/IS/0014/20.

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego, rodzaj(e) obiektu(-tów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy, imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) Wyznaczenie obiektów inwestycji oraz wykonanie inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej należy zlecić jednostce wykonawstwa geodezyjnego z zachowaniem zasady, że obiekty budowlane lub jego elementy ulegające zakryciu – podlegają inwentaryzacji przed jego zakryciem,
- 2) Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż trzy lata,
- 3) Rejestracja i wydanie dziennika budowy może nastąpić po dniu, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się wykonalną,
- 4) Zobowiązuje się inwestora do realizacji przedmiotowej inwestycji zgodnie z decyzją Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie z dnia 27 lutego 2025 r., nr 286/2025, znak: Z.Arch.5183.40.2025.AK;
- 5) Inwestor zobowiązany jest do powierzenia kierowania budową osobie posiadającej uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności oraz zaświadczenie potwierdzające wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. Ustanowienie kierownika budowy winno odbyć się również z uwzględnieniem art. 42 ust. 4 ustawy Prawo budowlane,
- 6) Inwestor jest zobowiązany:
 - a) zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych,
 - b) zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy co najmniej 14 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania,
 - c) inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
- 7) Kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony

zdrowia.

wynikających z art. 36 i 37, art. 41-59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292).

UZASADNIENIE

W dniu 22 stycznia 2025 r., wpłynął wniosek R-Invest sp. z o.o. o pozwoleniu na budowę dla ww. zamierzenia budowlanego.

Dla obiektu budowlanego objętego przedmiotowym zamierzeniem budowlanym projektant określił kategorię XXVI - sieci.

Analiza akt sprawy wykazała nieprawidłowości we wniosku oraz projekcie budowlanym. W związku z powyższym, Starosta Policki postanowieniem z dnia 24 lutego 2025 r. zobowiązał wnioskodawczynię do ich usunięcia. Wniosek oraz projekt budowlany uzupełniono zgodnie z postanowieniem.

Organ, po zebraniu całego materiału dowodowego ustalił, że wnioskodawczyni złożyła oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, przedłożyła trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu uzupełnionego i poprawionego w trakcie przedmiotowego postępowania administracyjnego, wykonanego w oparciu o zapisy ostatecznej decyzji Wójta Gminy Dobra z dnia 18 października 2024 r., nr 46/2024, znak: RPPiWZ.6733.542.2024.ZW, o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, sporządzonego zgodnie z przepisami prawa przez osoby posiadające uprawnienia w odpowiednich specjalnościach, tym samym spełniając wymogi art. 32, 33, 34 Prawa budowlanego.

W ocenie organu projekt budowlany mieści się w ustaleniach ww. decyzji w zakresie: funkcji zabudowy, warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, warunków ochrony środowiska, warunków wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, a także zgodny z wymaganiami dotyczącymi ochrony interesów osób trzecich.

Projekt został wykonany w oparciu o art. 34 ust. 3b Prawa budowlanego.

Zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności zespołu projektowego za rozwiązania przyjęte w tym projekcie.

Projekt zagospodarowania terenu został uzgodniony na naradzie koordynacyjnej w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Policach – protokół z narady koordynacyjnej z dnia 6 listopada 2024 r., znak: GK.6630.546.2024.

Mając na uwadze zakres zamierzenia budowlanego, właściciele działek nr ewid. 75/1, 75/6 i 216/2 położonych w Dobrej, obręb Dobra, gm. Dobra, zgodnie z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, zostali uznani za strony przedmiotowego postępowania administracyjnego.

Na podstawie art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego zapewnił stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu administracyjnym, przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów. Strony w wymaganym terminie nie wniosły

uwag oraz żądań, co do prowadzonego postępowania administracyjnego.

Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż niniejsza decyzja spełnia w całości żądania wnioskodawczyni, zgodnie z przepisem art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, orzekam jak w rozstrzygnięciu decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Zachodniopomorskiego za pośrednictwem Starosty Polickiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego przed upływem terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Starosty Polickiego.

Z dniem doręczenia Staroście Polickiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Opłata skarbową w kwocie 210,00 zł uiszczona na konto Urzędu Miejskiego w Policach nr 71124039271111001060129650 w dniu 15 stycznia 2025 r. oraz w dniu 25 lutego 2025 r., zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111).



z up. STAROSTY

mgr inż. Iwona Wojdalińska
Dyrektor Wydziału
Architektury i Budownictwa

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

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 (zob. art. 41 ust. 4 i 4a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. 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 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 zjazdów, 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).

Otrzymują (strony postępowania):

1. R-Invest sp. z o.o.
ul. Stefana Lewandowskiego 32A/20, 70-237 Szczecin
(w załączeniu 1 egz. projektu zagospodarowania terenu)
2. Powiat Policki
Zarząd Powiatu w Policach
Wydział Dróg Publicznych Starostwa Powiatowego w Policach, wm.

Do wiadomości:

1. Wójt Gminy Dobra
ul. Szczecińska 16a, 72-003 Dobra
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Policach
ul. Tanowska 8, 72 – 010 Police *(w załączeniu 1 egz. projektu zagospodarowania terenu)*
3. WAB aa *(w załączeniu 1 egz. projektu zagospodarowania terenu)*