

- 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 w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenia zarówno przedmiotu jak i miejsca jego odkrycia oraz do niezwłocznego zawiadomienia o tym Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie, a jeśli jest to niemożliwe Wójta Gminy Dobra;
 - 5) Inwestor jest zobowiązany:
 - a) zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy co najmniej 14 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania;
 - b) inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie,
 - 6) Inwestor zobowiązany jest do powierzenia kierowania budową osobie posiadającej uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności oraz zaświadczenie potwierdzające wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego;
 - 7) Kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie lub rozbiórce w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
- wynikających z art. 36 ust. 1, art. 37, art. 42-45 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.), art. 32 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2187, ze zm.).

UZASADNIENIE

W dniu 12 kwietnia 2018 r. do kancelarii głównej Starostwa Powiatowego w Policach wpłynął wniosek złożony przez Gawła Biedunkiewicza i Kamilę Kobylczak, występujących w imieniu Witolda Walczaka, o udzielenie pozwolenia na budowę dwóch wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z zewnętrznymi instalacjami: wody, gazu, energii elektrycznej, kanalizacji sanitarnej do zbiorników bezodpływowych, kanalizacji deszczowej do zbiorników bezodpływowych, z urządzeniami zagospodarowania terenu na terenie działki nr ewid. 150 położoną w Mierzynie, obręb Mierzyn 1, gm. Dobra. Projektant wskazał kategorię I dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

W następstwie realizacji obowiązku wynikającego z przepisu art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, Starosta Policki, w postanowieniu z dnia 8 maja 2018 r., zobowiązał inwestora do uzupełnienia złożonego wniosku i projektu budowlanego. Uzupełnienie projektu zostało przyjęte w dniu 19 lipca 2018 r.

Organ, po zebraniu całego materiału dowodowego ustalił, że wnioskodawca spełnił przepisy art. 32, art. 33 i art. 34 Prawa budowlanego, tzn. wykazał się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, do wniosku załączył cztery egzemplarze projektu budowlanego, po uzupełnieniu mieszczącego się w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Dobrej z dnia 16 października 2003 r. nr IX/158/03 (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2003 r. Nr 108, poz. 1820), sporządzonego zgodnie z przepisami prawa przez osoby posiadające uprawnienia w wymaganych specjalnościach.

Mając na uwadze brak zbiorczej kanalizacji sanitarnej i sieci kanalizacji deszczowej, odpowiednio w myśl § 26 ust. 3 i § 28 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.) projekt budowlany przewiduje odprowadzenie ścieków i wód opadowych do zbiorników bezodpływowych.

W ocenie organu projekt budowlany jest zgodny z zapisami wyżej przywołanego planu miejscowego w zakresie ustaleń dotyczących: warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, ochrony środowiska i zdrowia ludzi, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, komunikacji, infrastruktury technicznej, a także jest zgodny z wymaganiami dotyczącymi ochrony interesów osób trzecich.

Mając na względzie możliwość naruszenia interesów osób trzecich, polegającego na wystąpieniu ewentualnych uciążliwości związanych z realizacją i użytkowaniem projektowanych obiektów budowlanych, organ uznał za strony postępowania właścicieli działek nr ewid. 151/8 i 151/7 oraz Gminę Dobra – właściciela działki drogowej nr ewid. 319 (ul. Wąska)

Na podstawie art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego organ zapewnił stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu administracyjnym, a 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.

W dniu 27 lipca 2018 r. organ otrzymał informację, popartą niezbędnymi dokumentami, że zmienili się właściciele działek nr ewid. 151/8 i 151/7. Tym samym poprzedni właściciele, których organ uznał za strony postępowania, utracili przymiot strony, o czym zostali poinformowani w odrębnym piśmie.

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

Z uwagi na to, że wnioskodawca spełnił wymagania zawarte w przepisach prawa a niniejsza decyzja uwzględnia w całości żądania strony, zgodnie z brzmieniem art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, orzekam, jak w sentencji.

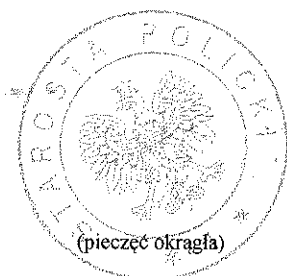
Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Zachodniopomorskiego za pośrednictwem Starosty Polickiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może 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 i prawomocna.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1044 ze zm.).



Starosta Policki
Urząd Starosty
Nadzwyczajny Wydział
Architekcyjny i Budowlany

.....
(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, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 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 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 (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):

(zał.: 2 egz. proj. bud.)

1. Witold Walczak

Na ręce pełnomocników:

- a) Gawel Biedunkiewicz, BiASTUDIO, al. Wojska Polskiego 9, 70-470 Szczecin
- b) Kamila Kobylczak, BiASTUDIO, al. Wojska Polskiego 9, 70-470 Szczecin

2. „DOMY DOSKONAŁE” sp. z o.o., ul. Spółdzielców 19E/1, 72-006 Mierzyn

3. Gmina Dobra, ul. Szczecińska 16a, 72-003 Dobra - ePUAP

Do wiadomości:

- 1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego,
ul. Tanowska 8, 72-010 Police (zał.: 1 egz. proj. bud.)
- 2. Wójt Gminy Dobra,
ul. Szczecińska 16a, 72-003 Dobra- ePUAP
- 3. Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Policach,
ul. Kresowa 32,34, 72-010 Police (+ wyciąg z proj. bud.)
- 4. AB aa (zał.: 1 egz. proj. bud.)

Decyzję, postanowienie, pismo otrzymałem
Police, dnia 09/08/2018
Gawel Biedunkiewicz
członek podziału

Decyzję, postanowienie, pismo otrzymałem
Police, dnia 09/08/2018
Kamila Kobylczak
członek podziału