

(nazwa i adres organu wydającego decyzję)

AB.6740.123.P.2020.KD

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA Nr 669/2020

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 256 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę, który wpłynął dnia 26 maja 2020 r.,

zatwierdzam projekt budowlany²⁾ i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾

dla

**JW CONSULTING sp. z o.o. sp.k.,
al. Wojska Polskiego 81, 70-481 Szczecin**

(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

wolno stojącego budynku handlowego z parkingiem na działce nr ewid. 2045/5, pylonem reklamowym na działce nr ewid. 2045/6, zewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem na wody opadowe, elektroenergetyczną, oświetlenia zewnętrznego na działkach nr ewid. 2045/5, 2045/6, gazową, kanalizacji sanitarnej na działce nr ewid. 2045/5, urządzeniami zagospodarowania terenu na działkach nr ewid. 2045/5, 2045/6; działki położone przy ul. Tanowskiej w Policach, obręb Police 6, gm. Police.

projektant – mgr inż. arch. Marek Warchoń, posiadający uprawnienia budowlane nr 34/ZPOIA/OKK/2007 w specjalności architektonicznej, wpisany na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr ZP-0548.

(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 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 – Burmistrza Polic.
- 5) Inwestor jest zobowiązany:
 - a) zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych (art. 41 ust. 4 Prawa budowlanego),
 - b) przed przystąpieniem do użytkowania uzyskać ostateczną decyzję 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. Ustanowienie kierownika budowy winno odbyć się również z uwzględnieniem art. 42 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.
- 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,
- 8) Inwestor zobowiązany jest do ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w osobie posiadającej uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz zaświadczenie potwierdzające wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, zgodnie z § 3 pkt 2 lit. a 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. z 2001 r. Nr 138, poz. 1554),
- 9) Z uwagi na rozmiar inwestycji, inwestor zobowiązany jest do zapewnienia nadzoru autorskiego nad realizacją zakresu przedmiotowej decyzji (art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane).

wynikających z art. 36 ust. 1, art. 37 oraz art. 41 – 45 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 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 2020 r., poz. 282).³⁾

UZASADNIENIE

W dniu 26 maja 2020 r., do kancelarii głównej Starostwa Powiatowego w Policach wpłynął wniosek JW CONSULTING sp. z o.o. sp.k., w którego imieniu działa Andrzej Nowak reprezentujący Studio Architektury ARCHENA Andrzej Nowak, o udzielenie pozwolenia na budowę w ww. zakresie.

Dla obiektu budowlanego objętego przedmiotowym zamierzeniem budowlanym projektant określił kategorie: XVIII – budynek handlowy, XXII - parking, VIII – pylon reklamowy.

Po analizie załączonego do wniosku projektu budowlanego organ stwierdził braki w dokumentacji projektowej. Postanowieniem z dnia 29 czerwca 2020 r., działając na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, Starosta Policki nałożył na wnioskodawcę obowiązek usunięcia nieprawidłowości występujących w projekcie budowlanym. W dniu 17 lipca 2020 r. skorygowano ww. wniosek oraz uzupełniono projekt budowlany.

Organ, po zebraniu całego materiału dowodowego ustalił, że wnioskodawca wykazał się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, przedłożył cztery egzemplarze projektu budowlanego, mieszczącego się w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXX/239/08 Rady Miejskiej w Policach z dnia 28 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Stara Fabryka” /Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2008 r., Nr 108, poz. 2613/), sporządzonego przez osoby posiadające uprawnienia w odpowiednich specjalnościach, tym samym spełniając wymogi art. art. 32, 33, 34 Prawa budowlanego.

W ocenie organu projekt budowlany jest zgodny z ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie: rodzaju inwestycji, 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.

Obiekty kolidujące z planowaną budową zostały objęte odrębnymi postępowaniami związanymi z ich rozbiórką (decyzje Starosty Polickiego: z dnia 18 czerwca 2020 r., nr 495/2020, znak: AB.6741.3.P.2020.KD, z dnia 17 lipca 2020 r., nr 631/2020, znak: AB.6740.122.P.2020.KD oraz zgłoszenia: znak: AB.6743.48.P.2020.KD, znak: AB.6743.66.P.2020.KD przyjęte bez wniesienia sprzeciwu).

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

Z powodu braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej projekt budowlany przewiduje zastosowanie zbiornika szczelnego na wody opadowe na terenie działki nr ewid. 2045/5 położonej przy ul. Tanowskiej w Policach, obręb Police 6, gm. Police w myśl zapisów § 28 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).

Właściciele działek nr ewid. 2045/5, 2045/6 położonych przy ul. Tanowskiej 12 w Policach, obręb Police 6, gm. Police, zostali uznani za strony przedmiotowego postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego.

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 ośnośnie zebranych dowodów w przedmiotowej sprawie.

Zawiadomione strony, w wymaganym terminie nie wniosły uwag do projektu budowlanego oraz prowadzonego postępowania administracyjnego.

Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż niniejsza decyzja spełnia w całości żądania wnioskodawcy, zgodnie z przepisem 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.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Opłata skarbową w kwocie 849 zł w dniu 3 lipca 020 r. uiszczona na konto Urzędu Miejskiego w Policach nr 71124039271111001060129650, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1000 z późn. zm.).



.....
(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 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. JW CONSULTING sp. z o.o. sp.k. (+ załącznik: 2 egz. proj. budowlanego)
al. Wojska Polskiego 81, 70-481 Szczecin
na ręce pełnomocnika:
Marek Warchol
Studio Architektury ARCHENA Andrzej Nowak
ul. Mieczysława Niedziałkowskiego 21, 71-410 Szczecin
2. Zakład Przemysłu Gumowego POLIGUM S.A.
ul. Anieli Krzywoń 13-14, 70-820 Szczecin

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Policach, Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
ul. Kresowa 32, 34, 72 – 010 Police (+ wyciąg z projektu budowlanego)
2. Burmistrz Polic
ul. Stefana Batorego 3, 72-010 Police ePUAP
3. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Policach
ul. Tanowska 8, 72 – 010 Police (+ załącznik: 1 egz. proj. budowlanego)
4. AB aa. (+ załącznik: 1 egz. proj. budowlanego)

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U.)