



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 05 czerwca 2024 r.

Znak: AP-2.7840.90.2024.MB(1)

2024-06-11

DECYZJA

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572), dalej „*k.p.a.*” oraz art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725), dalej „*Prawo budowlane*”, po rozpatrzeniu odwołania Anety Kot od decyzji Starosty Polickiego Nr 251/2024 z dnia 10 kwietnia 2024 r., znak: AB.6740.1.404.2023.PW, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę Gminie Dobra dla zamierzenia budowlanego polegającego na zagospodarowaniu terenu na cele rekreacyjne poprzez budowę m.in. wiaty rekreacyjnej i obiektów małej architektury wraz z urządzeniami zagospodarowania terenu, do realizacji na terenie działek ewidencyjnych nr 287/9, 287/10, 287/11, położonych przy ul. Milenijnej w Mierzynie, obręb Mierzyn 3, gm. Dobra,

orzekam

o utrzymaniu w mocy decyzji Starosty Polickiego nr 251/2024 z dnia 10 kwietnia 2024 r., znak: AB.6740.1.404.2023.PW.

UZASADNIENIE

W dniu 19 grudnia 2023 r. Gmina Dobra (dalej „*inwestor*”), reprezentowana przez Gawła Biedunkiewicza – złożyła w Starostwie Powiatowym w Policach wniosek (uzupełniony w dniach 28.02.2024 r. oraz 22.03.2024 r.) o wydanie pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na zagospodarowaniu terenu działek nr 287/11, 287/10, 287/9, obręb Mierzyn 3, gm. Dobra (dalej „*działki inwestycyjne*”) na cele rekreacyjne wraz z wiatami rekreacyjnymi i obiektami małej architektury. Do wniosku inwestor dołączył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (PB-5), upoważnienie do reprezentowania Gminy Dobra, decyzję Wójta Gminy Dobra Nr 22/2023 z dnia 24 kwietnia 2023 r., znak: RPPiWZ.6733.73.2023.ZW, o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzję z dnia 12 października 2023 r., znak: SKO.Ma.420/2361/23, Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, a także projekt budowlany w postaci papierowej w 3 egzemplarzach.

W dniu 15 stycznia 2024 r. Starosta Policki wystosował postanowienie, znak: AB.6740.1.404.2023.PW, wzywające inwestora do usunięcia nieprawidłowości i uzupełnienia wniosku o pozwolenie na przedmiotową inwestycję.

W dniu 28 lutego 2024 r. *inwestor* uzupełnił częściowo wskazane przez organ I instancji braki, w tym m.in. przedłożył opinię dot. oddziaływania akustycznego na środowisko, wykonaną przez mgr inż. Pawła Molendę.

W dniu 5 marca 2024 r. Starosta Policki zawiadomił strony postępowania o prowadzonym na wniosek *inwestora* postępowaniu w sprawie wydania pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji. Jednocześnie poinformował strony o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, stosownie do art. 10 § 1 *k.p.a.*

Następnie 14 marca 2024 r. strony postępowania Henryk i Halina Krusińscy (współwłaściciele dz. 287/8 obręb Mierzyn 3) wnieśli uwagi i zastrzeżenia do ww. zamierzenia budowlanego.

Następnie w dniu 22 marca 2024 r. *inwestor* dokonał uzupełnienia dokumentów w pozostałym zakresie wynikającym z postanowienia organu I instancji.

Z kolei w dniu 28 marca 2024 r. *inwestor* odniósł się pisemnie do uwag Państwa Krusińskich.

Starosta Policki decyzją Nr 251/2024 z dnia 10 kwietnia 2024 r., znak: AB.6740.1.404.2023.PW, zatwierdził projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielił *inwestorowi* pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego polegającego na zagospodarowaniu terenu na cele rekreacyjne poprzez budowę m.in. wiaty rekreacyjnej i obiektów małej architektury wraz z urządzeniami zagospodarowania terenu, do realizacji na terenie działek ewidencyjnych nr 287/9, 287/10, 287/11, położonych przy ul. Milenijnej w Mierzynie, obręb Mierzyn 3, gm. Dobra.

W uzasadnieniu przedmiotowej decyzji organ I instancji opisał przebieg prowadzonego postępowania i wskazał, że *inwestor* przedłożył wszystkie wymagane prawem dokumenty, a projektowane zamierzenie budowlane zgodne jest z przepisami prawa oraz z warunkami zawartymi w decyzji Wójta Gminy Dobra Nr 22/2023 z dnia 24 kwietnia 2023 r., znak: RPPiWZ.6733.73.2023.ZW, o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Tym samym Starosta Policki zobowiązany był do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Organ I instancji w uzasadnieniu swojej decyzji odniósł się również do zastrzeżeń wniesionych przez Państwa Krusińskich.

Odwołanie od powyższej decyzji Starosty Polickiego w ustawowym terminie wniosła Pani Aneta Kot (współwłaścicielka dz. nr 283/1 znajdującej się w obszarze oddziaływania planowanej inwestycji), dalej „*Odwołująca*”.

Odwołująca podniosła, iż zgodnie z przepisami prawa w zakresie odległości placu zabaw oraz miejsc rekreacyjnych od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, będzie ona zobowiązana do zachowania tych odległości przy budowie budynków na działce nr 283/1, natomiast zaskarżona decyzja nie zawiera w tym zakresie szczegółowych informacji (o odległościach w metrach) od wspólnej granicy jej działki i działek inwestycyjnych,

wyznaczających teren, na którym nie będzie mogła wybudować budynków z oknami, przeznaczonych na pobyt ludzi. Ponadto związane z tym ograniczenie prawa do zabudowy działki 283/1 spowoduje istotne obniżenie jej wartości rynkowej. Tym samym *Odwołująca* wnosi o:

- poszanowanie jej interesu i nieograniczanie jej możliwości zabudowy działki nr 283/1;
- zmianę zaskarżonej decyzji, w taki sposób, aby planowana inwestycja nie ograniczała możliwości zabudowy jej działki, ewentualnie o zastosowanie proporcjonalności poprzez wprowadzenie zmian do projektu budowlanego, w taki sposób, aby odległość ograniczenia zabudowy nie była większa niż 5 m bieżących, tj. nie stanowiła 50% odległości wymaganej przepisami prawa w zakresie odległości placu zabaw oraz miejsc rekreacyjnych od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- o naniesienie na kopii mapy zasadniczej projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z wymiarowaniem terenu na działce nr 283/1, na którym *Odwołująca* nie będzie mogła wybudować budynków z oknami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Ponadto *Odwołująca* prosi o umożliwienie jej skorzystania z prawa zabudowy działki nr 283/1, w takim samym zakresie, jakim przysługuje ono *inwestorowi* projektowanego terenu rekreacyjnego.

Organ I instancji nie znalazł podstaw do zmiany lub uchylecia swojej decyzji w trybie art. 132 k.p.a. i na podstawie art. 133 k.p.a. przekazał odwołanie Wojewodzie Zachodniopomorskiemu.

Wojewoda Zachodniopomorski po zapoznaniu się z odwołaniem oraz aktami sprawy zważył, co następuje.

Legitymacja wojewody do rozpatrzenia przedmiotowego odwołania wynika z art. 82 ust. 3 *Prawa budowlanego*, który stanowi, że wojewoda jest organem administracji architektoniczno-budowlanej wyższego stopnia w stosunku do starosty.

Postępowanie odwoławcze obejmuje swym zakresem ponowne rozpoznanie i rozstrzygnięcie sprawy będącej przedmiotem rozstrzygnięcia organu I instancji, co wynika z zasady dwuinstancyjności postępowania zawartej w art. 15 *k.p.a.* Organ odwoławczy rozpoznaje zatem sprawę ponownie merytorycznie w zakresie odpowiadającym zakresowi postępowania pierwszoinstancyjnego, nie ograniczając się tylko do kontroli decyzji organu pierwszej instancji (patrz: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 22 marca 1996 r., sygn. akt SA/Wr 1996/95, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 03 marca 1993 r., sygn. akt IV SA 1241/92, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 15 września 1995 r., sygn., akt IV SA 368/95).

Organ odwoławczy dokonał zatem ponownego rozpoznania sprawy w pełnym zakresie dokonując własnych ustaleń stanu faktycznego i prawnego sprawy.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 *Prawa budowlanego* przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z: ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu; wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 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; ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie: kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego;
- 3a) dołączenie: wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń; oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie: kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane; danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;
- 4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie: zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane; danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

W razie spełnienia ww. wymagań oraz warunków wynikających z art. 32 ust. 4 (pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto: złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane), organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 35 ust. 4 *Prawa budowlanego*). Oznacza to, że decyzja o pozwoleniu na budowę jest decyzją związaną, a organ administracji architektoniczno-budowlanej ma obowiązek wydania pozwolenia na budowę w każdym przypadku spełnienia przez inwestora ww. wymagań. Odmowa wydania decyzji o pozwoleniu na budowę może zatem nastąpić jedynie w przypadku niespełnienia przez inwestora ww. przesłanek (patrz: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 16 marca 2023 r., sygn. akt II SA/Sz 70/23; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 10 stycznia 2023 r., sygn. akt II SA/Lu 744/22).

Ustalono, iż teren *działek inwestycyjnych* nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast w dniu 24 kwietnia 2023 r. Wójt Gminy Dobra wydał decyzję Nr 22/2023 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (znak: RPPiWZ.6733.73.2023.ZW), dalej „*decyzja lokalizacyjna*”. Powyższa decyzja ustala warunki realizacji inwestycji polegającej na zagospodarowaniu rekreacyjnym terenu poprzez:

- wykonanie ogródków sąsiedzkich z prefabrykowanych skrzyń drewnianych wraz z budową wiaty rekreacyjnej o pow. do 35 m²;
- budowę wiat rekreacyjnych w strefach placów zabaw (o pow. do 6,5 m² każda);
- budowę dojeżdżalni z nawierzchni mineralnych, bezpiecznym EPDM, w tym również w obrębie placów zabaw;
- realizację elementów małej architektury, zieleni urządzonej, ogrodzenia;
- wykonanie górek z nawierzchnią bezpieczną EPDM w strefie placów zabaw;
- budowę niezbędnej infrastruktury technicznej

na terenie działek nr: 287/9, 287/10, 287/11, położonych w obrębie ewidencyjnym Mierzyn 3, gm. Dobra.

Dodatkowo załączono decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie z dnia 12 października 2023 r., znak: SKO.Ma.420/2361/23, utrzymującą w mocy *decyzję lokalizacyjną*.

Powyższa *decyzja lokalizacyjna* jest zatem ostateczna.

Na terenie *działek inwestycyjnych* projektuje się zagospodarowanie terenu na cele rekreacyjne wraz z wiatą rekreacyjną i obiektami małej architektury. Projekt obejmuje: budowę wiaty rekreacyjnej (1 szt.) w strefie ogródków sąsiedzkich, budowę wiat rekreacyjnych (6 szt.) w strefach placu zabaw, wykonanie dojeżdżalni i dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych, z umożliwieniem wjazdu pojazdów uprzywilejowanych, wykonanie nawierzchni bezpiecznych, bezpiecznych EPDM oraz mineralnych, wykonanie ogródków sąsiedzkich, realizację elementów małej architektury (m.in. siedziska, kosze na śmieci, stojaki na rowery, wyposażenie placów zabaw w huśtawki, ścianki wspinaczkowe itp.), oraz nasadzeń zieleni, wykonanie ogrodzenia. Projekt nie przewiduje elementów uzbrojenia terenu (infrastruktury technicznej).

Planowana inwestycja zgodna jest z rodzajem inwestycji wskazanym w *decyzji lokalizacyjnej* i obejmuje wykonanie zagospodarowania terenu przez nią dopuszczonego.

Obecnie *działki inwestycyjne* nie są zabudowane i zagospodarowane, prawie w 100 % stanowią powierzchnię biologicznie czynną (porośniętą roślinnością trawiastą).

W wyniku analizy projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymagania *decyzji lokalizacyjnej* w zakresie:

- linia zabudowy – nie ustala się;

- wskaźnika zabudowy: 0 % powierzchni działki (maksymalny wskaźnik zabudowy określony w *decyzji lokalizacyjnej* to max. 10 %) – planowana wiata stanowi budowlę o pow. utwardzenia 28,5 m², której nie wlicza się do powierzchni zabudowy, jednak pomniejsza powierzchnię biologicznie czynną;
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 88,32 % powierzchni terenu (w *decyzji lokalizacyjnej* min. 65%), na którą składają się nawierzchnie chłonne w postaci: projektowana nawierzchnia mineralna, piasek oraz trawa, roślinność;
- szerokości elewacji frontowej wiaty rekreacyjnej: 6 m (w *decyzji lokalizacyjnej* max. 8 m) – warunek spełniony;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: wiaty rekreacyjnej wynosi 2,95 m (w *decyzji lokalizacyjnej* max. 4,0 m) – warunek spełniony;
- geometrii dachu: dach płaski do 2° (w *decyzji lokalizacyjnej* - dach łaski (do 5°)) – warunek spełniony.

Ponadto wiaty rekreacyjne znajdujące się w strefie placów zabaw będą miały wymiary 2,2 m x 2,2 m (tj. o pow. 4,84 m²) i wysokości 2,35 m, co jest zgodne z warunkami zawartymi w *decyzji lokalizacyjnej*.

Na terenie inwestycji zaprojektowano także dwa miejsca postojowe (w tym jedno dla osób niepełnosprawnych) – warunek *decyzji lokalizacyjnej* spełniony.

Projektowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko.

Dostęp do terenu dla służb ratowniczych zapewniony jest przez istniejący zjazd z drogi publicznej. W projekcie przewidziano wykonanie nawierzchni utwardzonej umożliwiającej dojazd i nawrót pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej.

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Inwestor załączył natomiast kopię decyzji Starosty Polickiego z dnia 24.01.2024 r., znak: SR.6124.221.3.2023.WZ, zezwalającej Gminie Dobra na trwałe wyłączenie z produkcji rolniczej powierzchni wynoszącej 0,0096 ha gruntów rolnych pochodzenia mineralnego stanowiących użytki rolne klasy IIIa z działki nr 287/11 oraz umarzającej jako bezprzedmiotowe postępowanie w sprawie trwałego wyłączenia z produkcji rolniczej użytków rolnych o łącznej powierzchni wynoszącej 0,2005 ha pochodzenia mineralnego z działek nr 287/9, 287/10 i 287/11 (w stosunku do pow. 0,0594 ha) położonych w obrębie ewidencyjnym Mierzyn 3, w gminie Dobra.

Ponadto z pisma Gminy Dobra z dnia 15.02.2024 r., znak: WKI.GK.7211.34.2024.KZ, wynika, że przedmiotowa inwestycja na działkach nr 287/11, 287/10, 287/9 posiada dostęp do drogi publicznej Nr 190259 Z ul. Milenijnej dz. nr 302/19 w m. Mierzyn istniejącym zjazdem na działce nr 287/13 obręb Mierzyn 1.

Mając na względzie powyższe ustalenia stwierdzić należy, że przedstawiona w projekcie inwestycja spełnia wymogi *decyzji lokalizacyjnej*.

Na terenie gminy Dobra obowiązuje Uchwała nr XII/174.2020 Rady Gminy Dobra z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków usytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów i standardów jakościowych oraz rodzaju materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Projektowane zamierzenie budowlane zgodne jest z zapisami ww. uchwały (ogrodzenie i tablica informacyjna).

Ponadto inwestycja została zaprojektowana zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.) zwanego dalej - „rozporządzeniem”, w tym w szczególności z:

- § 19 ust. 1 i ust. 2 – miejsca postojowe projektuje się w odległości 7 m od placu zabaw oraz okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynkach mieszkalnych i 3 m od granicy działek sąsiednich;
- § 20 – dla projektowanego miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych nie ma ograniczenia dotyczącego zbliżenia do okien innych budynków;
- § 21 – projektowane stanowiska postojowe posiadają wymagane wymiary;
- § 28 ust. 2 – wody opadowe będą odprowadzane na teren własny;
- § 40 – place zabaw projektuje się w oddaleniu minimum 10 m od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Natomiast wiaty o przeznaczeniu rekreacyjno-wypoczynkowym nie są objęte wymaganiami dotyczącymi odległości od granic działki czy budynków sąsiednich, niemniej jednak projektowana wiata rekreacyjna będzie zlokalizowana w odległości ok. 3,0 m od działki nr 283/1 oraz ok. 3,25 m od działki 287/8 i ok. 10,56 m od działki nr 770, nie obowiązują również warunki p.poż.

Załączony do wniosku z dnia 19 grudnia 2023 r., uzupełniony w dniach 28.02.2024 r. oraz 22.03.2024 r., projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlanego jest kompletny.

Projekt budowlany zawiera wszystkie wymagane ustawą *Prawo budowlane* dokumenty. Zgodnie z art. 32 ust. 4, art. 33 ust. 2 i art. 34 ust. 3 *Prawa budowlanego* do wniosku o pozwolenie na budowę przedłożono, 3 egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z wymaganymi uzgodnieniami i opiniami, w tym informację BIOZ, oświadczenie projektantów zgodnie z art. 20 ust. 4 *Prawa Budowlanego*, że projekt budowlany wykonany jest zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Załączono oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Projektanci załączyli aktualne na dzień sporządzania projektu budowlanego zaświadczenia o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego w myśl art. 12 ust. 7 *Prawa budowlanego*.

Odnosząc się z kolei do zarzutów *Odwołującej*, wskazać należy, że nie znalazły one uznania organu w świetle dokumentacji zgromadzonej w sprawie.

Nie jest bowiem przedmiotem postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę analiza wszelkich utrudnień czy oddziaływań inwestycji na działkę sąsiednią, ale tylko takie, które z uwagi na przepis prawa ograniczają zabudowę działek sąsiednich, przy czym przez zabudowę rozumieć należy możliwość zabudowy działki budynkami. W opinii organu II instancji inwestycja nie wpływa na zabudowę działki nr 283/1 budynkami, bowiem działka ta nie traci takiej możliwości, jedynie na co ma wpływ inwestycja to możliwość posadowienia na działce wnoszącej odwołanie budynków z zachowaniem odległości od placu zabaw, ale nie jest to tożsame z utratą paramentów do zabudowy działki. Działka ta przez swój kształt i powierzchnię (około 0,5 ha) nadal może realizować funkcję zabudowy. Nadto w postępowaniu o pozwolenie na budowę i zatwierdzenie projektu budowlanego prowadzonym na podstawie art. 28 w zw. z art. 32 i art. 5 ust. 1 pkt 6 *Prawa budowlanego*, ochronie podlegać mogą tylko realnie istniejące uprawnienia osób trzecich, zatem takie, które w chwili orzekania o pozwoleniu na budowę znajdują się w sferze realizacji, a nie te, które są deklarowane jako przyszłe i potencjalne.

W ocenie tut. organu przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne nie narusza uzasadnionych interesów osób trzecich ani nie powoduje pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiednich nieruchomości, w szczególności przez pozbawienie: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

W ugruntowanym orzecznictwie utrwał się pogląd, że ochrona interesów osób trzecich nie może sięgać tak daleko, by uniemożliwiać inwestorowi realizację zamierzenia budowlanego, gdy jest ono zgodne z przepisami prawa. Jak wskazał NSA w wyroku z 30 stycznia 2019 r. (II OSK 560/17) - ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich nie może być rozumiana w sposób absolutny. Nie chodzi bowiem o wszelkie utrudnienia jakie może przynieść planowana inwestycja, a jedynie o takie, które mogą dotyczyć naruszeń interesów prawnych a nie interesów faktycznych innych osób. O takim naruszeniu zaś można mówić jedynie wtedy, gdy zostały naruszone konkretne przepisy - czego w niniejszej sprawie nie stwierdzono.

Ponownie zatem trzeba wskazać, iż zgodnie z art. 35 ust. 4 *Prawa budowlanego* 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. Przy tym *należy zwrócić uwagę, że obowiązujące przepisy nie dopuszczają jakiegokolwiek uznaniowości rozstrzygania w tej mierze, w tym wprowadzania dalszych warunków, nieprzewidzianych prawem, od których zależałoby wydanie takiego pozwolenia* (Wyrok WSA w Szczecinie z dnia 3 sierpnia 2023 r., sygn. akt II SA/Sz 459/23, a także por. wyrok NSA z dnia 22 czerwca 2023 r., sygn. akt II OSK 2300/20). Zatem nie jest możliwe uwzględnienie

wnioskowanych przez *Odwołującą* warunków dla wydania pozwolenia budowlanego dla przedmiotowego zamierzenia.

Zatwierdzenie projektu budowlanego nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności projektantów za rozwiązania przyjęte w projekcie.

Reasumując całość dotychczasowych wywodów należy przyjąć, że przedłożony projekt budowlany jest zgodny z ustaleniami decyzji lokalizacyjnej i przepisami prawa budowlanego. W tej sytuacji stwierdzić należy, że Starosta Policki nie miał podstaw do odmowy i prawidłowo zatwierdził przedłożony projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego polegającego na zagospodarowaniu terenu na cele rekreacyjne poprzez budowę m.in. wiaty rekreacyjnej i obiektów małej architektury wraz z urządzeniami zagospodarowania terenu, do realizacji na terenie działek ewidencyjnych nr 287/9, 287/10, 287/11, położonych przy ul. Milenijnej w Mierzynie, obręb Mierzyn 3, gm. Dobra. Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 *k.p.a.* należało utrzymać w mocy decyzję Starosty Polickiego nr 251/2023 z dnia 10 kwietnia 2024 r., znak: AB.6740.1.404.2023.PW.

Decyzja jest ostateczna w administracyjnym toku postępowania.

Pouczenie

Stronie niezadowolonej z rozstrzygnięcia podjętego w niniejszej decyzji przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie w terminie 30 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin.

Wniesienie skargi wymaga uiszczenia opłaty w kasie lub na rachunek Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie w wysokości wg norm przepisanych. Strona, która nie jest w stanie ponieść kosztów sądowych w całości bądź w części, może zwrócić się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z wnioskiem o częściowe bądź całkowite zwolnienie od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych. Z tych samych przyczyn strona może zwrócić się o ustanowienie adwokata albo radcy prawnego.

z up. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO


mgr inż. Elżbieta Piasecka
RADCA GENERALNY
w Wydziale Architektury i Gospodarki Przestrzennej

Otrzymują:

1. Gmina Dobra
- do rąk pełnomocnika: Gawel Biedunkiewicz;
2. Katarzyna Kottarska;
3. Tadeusz Kot;
4. Aneta Kot;
5. Krzysztof Pękalski;
6. Małgorzata Pękalska;
7. Ireneusz Roszkiewicz;
8. Grażyna Roszkiewicz;
9. Henryk Krusiński;
10. Halina Krusińska;
11. Małgorzata Wilk;
12. Jolanta Frąc;
13. Barbara Frontczak;
14. Ireneusz Frontczak;
15. Aa.

Do wiadomości:

1. Starosta Policki (ePUAP);
2. Wójt Gminy Dobra (ePUAP)
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Policach.

Ogólna klauzula informacyjna

Zgodnie z art. 13 ust. 1–2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119, s. 1) – dalej RODO – informujemy, że:

- I. Administrator danych osobowych:** Wojewoda Zachodniopomorski z siedzibą w Szczecinie, ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin jest Administratorem Twoich danych osobowych.
- II. Inspektor Ochrony Danych:** Został wyznaczony Inspektor Ochrony Danych, z którym możesz się skontaktować w sprawach ochrony swoich danych pod adresem e-mail iod@szczecin.uw.gov.pl; pod numerem telefonu +48 91 4303 444; lub pisemnie na adres naszej siedziby, wskazany w pkt I.
- III. Skąd mamy Twoje dane:** Otrzymaliśmy je od Ciebie lub otrzymaliśmy je od: organów samorządu terytorialnego, organów I instancji w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, na podstawie przepisów obowiązującego prawa.
- IV. Cele i podstawy przetwarzania:** Określono cele przetwarzania Twoich danych. Jako administrator będziemy przetwarzać Twoje dane: w celu prowadzenia postępowań administracyjnych, na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w zakresie kompetencji Wojewody (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. c RODO); w celu prowadzenia postępowań administracyjnych, na podstawie obowiązku z ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie właściwości Wojewody (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. c RODO); w celu prowadzenia postępowań administracyjnych, na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w zakresie kompetencji Wojewody (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. c RODO); w celach archiwalnych (dowodowych) będących realizacją naszego prawnie uzasadnionego interesu zabezpieczenia informacji na wypadek prawnej potrzeby wykazania faktów (art. 6 ust. 1 lit. f RODO); w celu ewentualnego ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami będącego realizacją naszego prawnie uzasadnionego w tym interesu (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. f RODO).
- V. Prawo do sprzeciwu:** W każdej chwili przysługuje Ci prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania Twoich danych opisanych powyżej. Przystaniemy przetwarzać Twoje dane w tych celach, chyba że będziemy w stanie wykazać, że w stosunku do Twoich danych istnieją dla nas ważne prawnie uzasadnione podstawy, które są nadrzędne wobec Twoich interesów, praw i wolności lub Twoje dane będą nam niezbędne do ewentualnego ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń.
- VI. Okres przechowywania danych:** Twoje dane osobowe będą przechowywane przez okres: zgodnie z instrukcją kancelaryjną w zakresie obowiązku przechowywania akt, w których znajdują się dane.
- VII. Odbiorcy danych:** Twoje dane mogą być udostępniane podmiotom i organom, którym Wojewoda Zachodniopomorski jest zobowiązany lub upoważniony udostępnić dane osobowe na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym podmiotom oraz organom uprawnionym do otrzymania od Wojewody Zachodniopomorskiego danych osobowych lub uprawnionych do żądania dostępu do danych osobowych na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
- VIII. Twoje dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego.**
- IX. Prawa osób, których dane dotyczą:** Zgodnie z RODO, przysługuje Ci: prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii; prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych; prawo do usunięcia danych, ograniczenia przetwarzania danych; (Uwaga: dostęp, usunięcie lub ograniczenie przetwarzania Twoich danych musi być zgodne z przepisami prawa, na podstawie których odbywa się przetwarzanie); prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych; prawo do przenoszenia danych; (Uwaga: pozytywne rozpatrzenie Twojego sprzeciwu wobec przetwarzania danych lub prawa do przeniesienia Twoich danych musi być zgodne z przepisami prawa, na podstawie których odbywa się przetwarzanie, a także m.in. z zasadami wynikającymi z kodeksu postępowania administracyjnego!).
- X. Masz prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych** gdy uznasz, że przetwarzanie Twoich danych osobowych narusza przepisy Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych)
- XI. Zautomatyzowane podejmowanie decyzji:** Twoje dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany oraz w formie profilowania

