

Znak: AB.6740.196.2024

DECYZJA Nr 350/2024

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 725) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 572),

po rozpoznaniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 15 maja 2024 r. (nr rej. organu 008192/2024)

inwestora:

SBW INWEST sp. z o.o.

Książenice, ul. Wiejska 1a, 63-520 Grabów nad Prosną

zatwierdzam

projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany

i udzielam pozwolenia na budowę

obejmujące:

budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz myjni samoobsługowej wraz z potrzebą infrastrukturą techniczną, etap III- budynek mieszkalny wielorodzinny nr 3 wraz z potrzebną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanego na działkach o nr geod. 989/2, 989/3, 989/4, 989/5, 989/6, 989/7 obręb Dąbrowa, gmina

Wieluń- obszar wiejski

zgodnie z projektem budowlanym, stanowiącym załącznik nr 1 do decyzji, którego autem jest:

- Maciej Weirauch, specjalność architektoniczna, upr. bud. nr UAN.7342-36/91, członek Wielkopolskiej Okręgowej Rady Izby Architektów
- Daniel Przybylski, specjalność konstrukcyjno-budowlana, upr. bud nr. WKP/0172/POOK/05, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
- Katarzyna Maury- Krawczyk, specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, upr. bud. nr WKP/0141/POOS/09, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
- Tomasz Baran, specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych upr. bud nr WKP/0306/PWOE/04, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
- Zdzisław Stachowiak, specjalność instalacyjno-inżynieryjna w zakresie sieci i instalacji elektrycznych, upr. bud nr UAN.7342-8/93, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów
- Karol Galant, specjalność drogowa, upr. bud Nr WKP/0315/ZOOD/11, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa

projektanci sprawdzający:

- Przemysław Sturgólewski, specjalność architektoniczna, upr. bud. nr 393/70, członek Wielkopolskiej Okręgowej Rady Izby Architektów
- Krzysztof Dupnik, specjalność konstrukcyjno-budowlana, upr. bud nr. WKP/0039/POOK/07, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
- Łukasz Krawczyk, specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, upr. bud. nr WKP/0138/POOS/09, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
- Bogdan Przybylak, specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych upr. bud. nr GPB.I.7342-26/98, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
- Roman Stachowiak, specjalność instalacyjno-inżynieryjna w zakresie instalacji elektrycznych, upr. bud nr AU.F-1-4-100/78, członek Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów

- Jan Tomankiewicz, specjalność drogowa, upr. bud Nr WKP/BN-10.9/78/81, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
(nazwa i rodzaj oraz adres całego zamierzenia budowlanego, rodzaj(e) obiektu(-ów) albo robót budowlanych, imię i nazwisko autora projektu oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt. 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane :

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę (zob. art. 28 pr.bud.);
- roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, obowiązującymi przepisami oraz sztuką budowlaną;
- należy spełnić wymagania określone w uzgodnieniach, opiniach branżowych, postanowieniach i decyzjach wynikających z przepisów szczególnych;
- w czasie wykonywania robót budowlanych należy przestrzegać praw osób trzecich;
- roboty budowlane należy prowadzić przestrzegając obowiązujących przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy;
- należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie (zob. art. 10 pr.bud.);
- kierownik budowy przed rozpoczęciem budowy lub rozbiórki jest obowiązany:
- zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki; potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz, o ile jest wymagany - projektu technicznego albo projektu rozbiórki; umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (zob. art. 45a ust. 1 pr.bud.);
- kierownik budowy, a jeżeli jego ustanowienie nie jest wymagane - inwestor, jest obowiązany przez okres wykonywania robót budowlanych przechowywać dokumenty stanowiące podstawę ich wykonania, a także oświadczenie dotyczące wyrobów budowlanych jednostkowo zastosowanych w obiekcie budowlanym, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz.U.2021.1213), oraz udostępniać te dokumenty przedstawicielom uprawnionych organów (zob. art. 46 pr.bud.);
- w przypadku powstania w trakcie prowadzenia robót budowlanych odpadów należy z nimi postępować zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U.2023.1587 ze zm.);
- istotne odstępienie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę (zob. art. 36a ust. 1 pr.bud.);
- decyzja niniejsza wygasa w przypadkach określonych w art. 37 ust. 1 pr.bud. jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:

- obiekty tymczasowe postawione na czas budowy mogą być użytkowane nie dłużej niż 30 dni od daty zakończenia robót budowlanych.

3. Terminy rozbiórki:

1) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania:

- nie dotyczy;

2) tymczasowych obiektów budowlanych:

- 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie.

4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

- ustanowić kierownika budowy;
- ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, zgodnie § 2 ust.1 pkt 1 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.2001.138.1554)

5. Szczegółowe warunki w zakresie ochrony środowiska:

- w trakcie prac budowlanych inwestor jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to objęte zatwierdzonym projektem budowlanym, wymogami uzgodnień i decyzji organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt budowlany, a w szczególności zawartych w ostatecznej decyzji Burmistrza Wielunia z dnia 05 października 2023 r., znak: NPP.6220.2.2023 o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz myjni samoobsługowej wraz z potrzebną infrastrukturą techniczną na działkach o nr geod. 989/2, 989/3, 989/4, 989/5, 989/6, 989/7.

6. Szczegółowe warunki w zakresie ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu o cechach zabytku, należy zabezpieczyć go przed zniszczeniem i postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U.2022.840), a w szczególności:
- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza).

Uzasadnienie:

W dniu 15 maja 2024 roku do tutejszego Starostwa wpłynął wniosek (nr rejestru organu 08190/2024) o pozwolenie na budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz

myjni samoobsługowej wraz z potrzebą infrastrukturą techniczną, etap III- budynek mieszkalny wielorodzinny nr 3 wraz z potrzebną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanego na działkach o nr geod. 989/2, 989/3, 989/4, 989/5, 989/6, 989/7 obręb Dąbrowa, gmina Wieluń- obszar wiejski, inwestor: SBW INWEST sp. z o.o., Książenice, ul. Wiejska 1a, 63-520 Grabów nad Prosną., reprezentowanego przez pełnomocnika: XXXXXXXXX

Z uwagi na fakt, iż wniosek złożony został na nieaktualnym druku wniosku o pozwolenie na budowę, organ w dniu 17.05.2024 roku na podstawie art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku- Kodeks postępowania administracyjnego wezwał pełnomocnika inwestora do sporządzenia wniosku o pozwolenie na rozbudowę na poprawnym formularzu, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 lutego 2021 r. (Dz. U. z 2021 roku poz. 410) w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o pozwolenie na budowę, w nawiązaniu do art. 33 ust. 2d ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 725).

W dniu 28.05.2024 roku (nr rej. 08901/2024) do organu wpłynął wniosek sporządzony na poprawnym formularzu wzoru wniosków o pozwolenie na budowę, dotyczący przedmiotowej inwestycji.

Z uwagi na konieczność ustalenia kręgu stron postępowania organ, pismem z dnia 04 czerwca 2024 roku wystąpił do pełnomocnika inwestora o wskazanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej Chorwacka w Wieluniu.

Ponieważ wniosek zawierał braki, tutejszy organ na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, Postanowieniem nr 148/2024 z dnia 06 czerwca 2024 roku zobowiązał inwestora do uzupełnienia złożonego wniosku w wyznaczonym terminie.

W dniu 13 czerwca 2024 roku do organu wpłynął akt notarialny nr A1271/2024, w którym zawarta została Uchwała nr 2/2024 właścicieli lokali nieruchomości położonej w Dąbrowie przy ul. Chorwackiej 11 z dnia 20.03.2024 roku o wyborze składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Chorwacka 11 w Dąbrowie.

Do tutejszego organu w dniu 02.07.2024 roku (nr rej. 11212/2024) wpłynęła odpowiedź pełnomocnika inwestora na Postanowienie nr 148/2024, w którym wskazano iż uzupełniono wniosek o wymagane dokumenty.

Tutejszy organ, działając na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 roku poz. 572) pismem z dnia 04.07.2024 roku zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Stosownie do art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

1) trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów;

- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3a) pozwolenia, o których mowa w art. 23 ust. 1 i art. 26 ust. 1, oraz decyzję, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jeżeli są one wymagane;
- 4) w przypadku obiektów zakładów górniczych oraz obiektów usytuowanych na terenach zamkniętych i terenach, o których mowa w art. 82 ust. 3 pkt 1, postanowienie o uzgodnieniu z organem administracji architektoniczno-budowlanej, o którym mowa w art. 82 ust. 2, projektowanych rozwiązań w zakresie:
 - a) linii zabudowy oraz elewacji obiektów budowlanych projektowanych od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych,
 - b) przebiegu i charakterystyki technicznej dróg, linii komunikacyjnych oraz sieci uzbrojenia terenu, wyprowadzonych poza granice terenu zamkniętego, portów morskich i przystani morskich, a także połączeń tych obiektów do sieci użytku publicznego;
- 5) w przypadku drogi w transeuropejskiej sieci drogowej:
 - a) wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 24l ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - b) uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 24l ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 6) umowę urbanistyczną, jeżeli jej zawarcie jest wymagane zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji;
- 7) w przypadku instalacji radiokomunikacyjnych - oświadczenie projektanta, posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 2 lub 4 lit. a, że instalacja radiokomunikacyjna nie spełnia warunków, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 60 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;
- 8) oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755, z późn. zm.), złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1950 i 2128); składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: "Jestem świadomy(-ma) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia". Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

W razie stwierdzenia nieprawidłowości, w zakresie określonym w ust. 1, organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia. (art. 35 ust. 3).

Podstawowe znaczenie dla ustalenia interesu prawnego w sprawach o pozwolenie na budowę ma wyznaczenie obszaru oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 pr. bud. Wyznaczenie takiego obszaru powinno nastąpić na potrzeby każdej konkretnej sprawy, przy wzięciu pod uwagę funkcji, formy, konstrukcji projektowanego obiektu i innych jego cech charakterystycznych oraz sposobu zagospodarowania terenu znajdującego się w otoczeniu projektowanej inwestycji budowlanej. Inaczej rzecz ujmując, trzeba stwierdzić, że pojęcie obszaru oddziaływania obiektu jest rekonstruowane w każdym odrębnym postępowaniu prowadzonym dla indywidualnych inwestycji (wyrok WSA w Poznaniu z 7.12.2010 r., II SA/Po 673/10). Obszaru tego nie można jednak utożsamiać wyłącznie z zachowaniem przez inwestora wymogów określonych przepisami techniczno-budowlanymi, ponieważ obiekt budowlany może wprowadzać określone ograniczenie w zagospodarowaniu terenu, co nie oznacza, że jego realizacja jest niezgodna z tymi przepisami i co za tym idzie – nie można będzie uzyskać na jego realizację pozwolenia na budowę. Udział w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę obiektu budowlanego innych podmiotów jako stron tego postępowania, poza inwestorem, nie oznacza bowiem, że niemożliwe będzie uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę obiektu i że tym samym dochodzi do ograniczenia prawa do zabudowy nieruchomości (wyrok NSA z 6.06.2013 r., II OSK 332/12, LEX nr 1352906). Należy więc przyjąć, że podmioty określone w art. 28 ust. 2 pr. bud. w okolicznościach, w których powstaje uzasadnione podejrzenie istnienia wpływu projektowanej inwestycji na ich nieruchomość, powinny być stronami postępowania o pozwolenie na budowę takiej inwestycji. W żadnym bowiem wypadku nie można utrudniać właścicielom nieruchomości dochodzenia ich praw właścicielskich w postępowaniu administracyjnym, jakim jest uzyskanie pozwolenia na budowę (por. wyrok WSA w Gdańsku z 18.10.2007 r., II SA/Gd 173/07, LEX nr 490238).

Co więcej zgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065) – dalej r.w.t., jeżeli z przepisów § 13, 60 i 271-273 r.w.t. lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż: 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy (pkt 1), 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy (pkt 2).

Wskazane powyższej rozporządzenie przewiduje też inne wymagania, należy chociażby wskazać na § 13 ust. 1 r.w.t., który stanowi, iż odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń - co uznaje się za spełnione, jeżeli:

1) między ramionami kąta 60° , wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż:

a) wysokość przesłaniania - dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m,

b) 35 m - dla obiektów przesłaniających o wysokości ponad 35 m,

2) zostały zachowane wymagania, o których mowa w § 57 i 60 r.w.t.

Informacja o obszarze oddziaływania wskazuje, iż obszar oddziaływania projektowanej inwestycji obejmuje działki objęte wnioskiem i nie wykracza poza ich granice.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej może ustalić obszar oddziaływania obiektu w sposób odmienny od projektanta (zarówno może uznać, że jest on większy, jak i mniejszy niż wyznaczony przez projektanta).

Zważając na powyższe tutejszy organ rozszerzył obszar oddziaływania projektowanej inwestycji mającej wpływ na możliwe ograniczenie zabudowy na działki o nr geod. 842/7, 842/6 oraz działkę o nr geod. 989/1 obręb Dąbrowa, Wieluń- obszar wiejski

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na terenie dla którego obowiązuje Uchwała nr LVII/551/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 sierpnia 2018 roku, w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia i wybranej części obszaru Gminy Wieluń, obejmującej obręb Dąbrowa, oznaczonej symbolem 24MW, dla którego zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 1a oraz 1c ustalono przeznaczenie terenów jako zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu; parkingi, garaże podziemne oraz wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, jako dopuszczalne zagospodarowanie terenu.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na terenie o łącznej powierzchni 23.233,00 m². W związku z powyższym, stosownie do § 3 ust. 1 pkt. 55 ppkt. a tiret drugie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839) inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dodatkowo, stosownie do zapisów § 3 ust. 1 pkt. 58 ppkt. b do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć; garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a. Projektowana powierzchnia parkingów oraz infrastruktury technicznej w skład której wchodzi powierzchnia chodników, dróg dojazdowych, parkingów wynosi 10.691,78m², czyli przekracza minimalne progi określone w w/w rozporządzeniu i decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagana.

W związku z powyższym inwestor do wniosku załączył ostateczną decyzję Burmistrza Wielunia, znak NPP.6220.2.2023 z dnia 05 października 2023 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz myjni samoobsługowej wraz z potrzebną infrastrukturą techniczną, realizowanego na działkach o nr geod. 989/2, 989/3, 982/4, 989/5, 989/6, 989/7 obręb Dąbrowa, gmina Wieluń dla której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Inwestycja objęta projektem zlokalizowana jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. W związku z powyższym, stosownie do art. 390 ust. 1 ustawy Prawo wodne (Dz.U.2021.624 t. j.) na w/w zakres prac (m.in. miejsca postojowe) brak jest obowiązku uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

Projekt budowlany został sporządzony przez osoby posiadające stosowne uprawnienia i spełnia wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku (Dz. U. z 2022 roku poz. 1679 ze zm.) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt. 1 ustawy Prawo budowlane do podstawowych obowiązków projektanta należy opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, aktach prawa miejscowego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. W związku z powyższym ze wszelkie rozwiązania zawarte w projekcie budowlanym odpowiada jego autor. W celu potwierdzenia ich prawidłowości projektant do projektu budowlanego dołącza w myśl art. 34 ust. 3d pkt. 3 w/w ustawy oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Planowana inwestycja spełnia wszystkie wymagania określone przepisami prawa. Projekt budowlany jest zgodny z obowiązującymi regulacjami prawnymi. Fakt ten obliguje organ architektoniczno-budowlany do wydania decyzji. W myśl art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Ustawodawca wykluczył możliwość nakładania na inwestora przez organ administracji architektoniczno-budowlanej dodatkowych obowiązków, poza określonymi w tych przepisach a wobec ich spełnienia zobowiązuje do wydania decyzji i nie dopuszcza jakiegokolwiek uznaniowości w sprawie wydania pozwolenia na budowę. Nie można podmiotowi legitymującemu się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i spełniającemu wszelkie wymagania stawiane szeroko rozumianym prawem budowlanym i prawem przestrzennym, który posiada wymagane decyzje, odmówić prawa do realizacji określonej inwestycji na jego gruncie.

Reasumując, inwestor załączył do wniosku, w myśl art. 33 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla działki objętej wnioskiem wraz z projektem budowlanym, który sporządzony został przez projektantów posiadających wymagane uprawnienie budowlane, jest zgodny z Uchwałą Nr

LVII/551/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 sierpnia 2018 roku, w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia i wybranej części obszaru Gminy Wieluń, obejmującej obręb Dąbrowa, z przepisami techniczno-budowlanymi, w tym z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225). Posiada wymaganą informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt. 1b ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (t. j. Dz. U. 2024 roku poz. 725) oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7. Spełnia tym samym zapisy art. 35 ust. 1, art. 32 ust. 4 w/w ustawy.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 ww. ustawy, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Decyzja uwzględnia wniosek Inwestora w całości.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Przed upływem biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości, zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz.U.2023.1094 t.j.)

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej

Nie pobrano opłaty skarbowej za dokonanie czynności urzędowej na podstawie art. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz.U.2023.2111)



STAROSTA
[Signature]
Wiesława Lesiak
Inspektor
Zarządu Inżynierii i Budownictwa

pieczętka i podpis

Otrzymują :

1. Inwestor: SBW INWEST sp. z o.o., Książenice, ul. Wiejska 1A, 63-520 Grabów nad Prosną, reprezentowany przez pełnomocnika: XXXXXXXXXX

2. XXXXXXXXXXXX
3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

4. a/a

(adresy osób fizycznych wg odrębnego wykazu w aktach sprawy)

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wieluniu
2. Burmistrz Wielunia.
3. Burmistrz Wielunia (dot. NPP.6220.2.2023)
4. Burmistrz Wielunia - Wydział Finansowy.

Załącznik:

1. projekt budowlany - a/a szt. 1, PINB szt. 1, Inwestor szt. 1

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dołączając na piśmie:

1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:

a) kierownika budowy - w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy,

b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony

- oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;

2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego (art. 41 ust. 4 i 4a ustawy 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 (art. 54 ustawy 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 (art. 55 ust. 1 pkt. 1 ustawy 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 (art. 55 ust. 1 pkt. 3 ustawy Prawo Budowlane).

4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (art. 55 ust. 2 ustawy 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 Prawo Budowlane (art. 59 ustawy Prawo Budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 pr.bud.).