

AB.6740.6.204.2022.SN

Decyzja nr 855.2022



Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 oraz art. 80 ust. 1 pkt 1, art. 81 ust. 1 pkt 2 art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 1333 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz. 256 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 22.02.2022r.,

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę dla:**

**GMINY NIEPOŁOMICE pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice**

**obejmujące:**

**budowę budynku usługowego (budynek ochotniczej straży pożarnej) infrastruktury technicznej, muru oporowego oraz instalacji kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych do czterech zbiorników retencyjnych (I etap budowy) na działce nr ew. 525 w miejscowości Zakrzów, gm. Niepołomice,**

Autor projektu: MGR INŻ. ARCH. ANNA TAFF-CZERNIK posiadający(a) uprawnienia nr 203/2001 w specjalności architektoniczna wpisany(a) na listę członków Małopolska Okręgowa Izba Architektów pod numerem MP-0594, MGR INŻ. ARCH. MARCIN ŁAPIŃSKI posiadający(a) uprawnienia nr MPOIA/040/2011 w specjalności architektoniczna wpisany(a) na listę członków Małopolska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa pod numerem MP-0594,

Kategoria obiektu

XVII - budynki handlu, gastronomii i usług

z zachowaniem następujących warunków:

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

- 1) spełnienie wymagań określonych w uzgodnieniach i opiniach:
  - Starosty Wielickiego z dnia 03.02.2022r., znak: OŚR.6124.5.116.2021,
  - Gminy Niepołomice z dnia 17.01.2022r., znak: KOM.7211.1.9.2022,
  - Zarządu Dróg Powiatowych w Wieliczce z dnia 11.02.2022r., znak: ZDP.OP-N.4410.2.2022.JN,
  - Gminy Niepołomice z dnia 25.11.2021r., znak: KOM.6332.198.2021,
  - Rzecznicy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych z dnia 16.02.2022r.,
  - Rzecznicy ds. sanitarnohigienicznych z dnia 16.02.2022r., Lp. opinii 6/02/22,
- 2) roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym, ze sztuką budowlaną oraz z obowiązującymi przepisami i Polskimi Normami,
- 3) roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę i można je wykonywać tylko na terenie objętym pozwoleniem,

2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

Nakłada się na Inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego (art. 19 ust.1 ustawy Prawo Budowlane oraz § 2 ust. 1 pkt 1 oraz § 3 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego Dz. U. Nr 138, poz. 1554)

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 41 ust. 4 i 4a oraz art. 42 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane.

### **Uzasadnienie**

W dniu r. Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę budynku usługowego (budynek ochotniczej straży pożarnej) infrastruktury technicznej, muru oporowego oraz instalacji kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych do czterech zbiorników retencyjnych (I etap budowy) na dz. nr 525 w miejscowości Zakrzów, gm. Niepołomice.

Obszar oddziaływania obiektu (-ów), o którym mowa w art. 3 ust. 20 w zw. z art. 20 ust. 1 pkt 1c ustawy z dnia



7 lipca 1994r. – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: Zakrzów, gm. Niepołomice działka nr ew.: 525, 526. Działka nr ew. 525 jest terenem przedmiotowej inwestycji. Ponadto działka nr ew. 526 znajduje się w obszarze oddziaływania projektowanej inwestycji w zakresie odległości wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakie powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

Podczas prowadzonego postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę stronom postępowania zapewniono możliwość zapoznania się z materiałem dowodowym oraz dokumentacją złożoną przez inwestora i w tym przedmiocie wniesienia ewentualnych uwag i zastrzeżeń.

W dniu 06.04.2022r. jedna ze stron zapoznała się z aktami postępowania administracyjnego dotyczącego wnioskowanego przez Inwestora zamierzenia inwestycyjnego.

W przedmiotowej sprawie pismem z dnia 08.04.2022r. (data wpływu do tut. Starostwa w dniu 11.04.2022r.) złożono uwagi do przedłożonej dokumentacji projektowej.

Z uwagi na powyższe Starosta Wielicki pismem z dnia 12.04.2022r., znak: AB.6740.6.204.2022.SN wezwał inwestora do pisemnego ustosunkowania się do wniesionych przez stronę zastrzeżeń w zakresie dotyczącym wnioskowanej inwestycji. W odpowiedzi w dniu 19.04.2022r., wpłynęło do tut. Organu pismo Inwestora odnoszące się do zastrzeżeń strony.

W myśl art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane *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.* Natomiast w myśl art. 35 ust. 1 w/w ustawy *Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:* 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z: a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, c) 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: a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego, d) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10; 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

#### **Po przeanalizowaniu zebranego w sprawie materiału dowodowego organ zważył co następuje:**

Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji.

Przedłożony do zatwierdzenia projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany został wykonany przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, o którym mowa w art. 12, ust. 7 ustawy Prawo budowlane, posiada wymagane opinie i uzgodnienia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego.

Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany sporządzony jest zgodnie z wytycznymi określonymi w art. 34 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane.

Projekt budowlany jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Zakrzów zatwierdzonym uchwałą nr XXXVIII/458/21 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 9 września 2021r. (Dz.U. poz. 5501 z dnia 6.10.2021r.) oraz z wymaganiami ochrony środowiska. Inwestycja została zlokalizowana w obszarze przeznaczonym pod zabudowę usług publicznych (1UP) i spełnia wszystkie ustalenia zawarte w treści ustawy w zakresie zgodności z wymogami kształtowania ładu przestrzennego, przeznaczenia, ochrony i zachowania walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz ochrony walorów zabytkowych i kulturowych. Starosta Wielicki informuje jednocześnie, że na terenie województwa małopolskiego obowiązuje uchwała nr XXXII/452/17 z dnia 23 stycznia 2017r. Sejmiku Województwa Małopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa małopolskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

Planowana inwestycja nie narusza interesu osób trzecich w myśl art. 5 ust. 1 pkt. 9 ustawy Prawo budowlane.

Przedmiotowa inwestycja projektowana jest na terenach o klasie użytku, na który wymagane jest uzyskanie decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolniczej. W związku z powyższym Inwestor przedłożył decyzję Starosty Wielickiego o wyłączeniu gruntu z produkcji rolniczej znak: OŚR.6124.5.116.2021 z dnia 03.02.2022r.

Projektant zakwalifikował obiekt do II kategorii geotechnicznej w prostych warunkach gruntowych. Zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych, kategorię geotechniczną całego obiektu budowlanego lub jego poszczególnych części określa projektant obiektu budowlanego na podstawie badań geotechnicznych gruntu, których zakres uzgadnia z wykonawcą specjalistycznych robót geotechnicznych. Zgodnie z treścią art. 34 ust. 3 pkt 2 d ustawy Prawo budowlane projekt architektoniczno-budowlany obejmuje tylko opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego, natomiast ewentualną geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych inwestor winien dołączyć do projektu technicznego (art. 34 ust. 3 pkt 3d w/w ustawy). Kolejny organ administracji architektoniczno-budowlanej w decyzji w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę zatwierdza, po ich sprawdzeniu w zakresie o którym mowa w art. 35 ustawy Prawo budowlane, projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany, natomiast dopiero do zawiadomienia organów nadzoru budowlanego o terminie rozpoczęcia robót budowlanych przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor dołącza oświadczenie



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. 4a pkt 2).

Projekt zagospodarowania terenu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Inwestycja spełnia warunki z zakresu ochrony przeciwpożarowej i nie powoduje zacinienia i przesłaniania budynków sąsiednich. Wody opadowe odprowadzone zostaną do czterech zbiorników retencyjnych.

Przyjęta w projekcie koncepcja ewakuacji ludzi opiera się na możliwości wyjścia z budynku w bezpieczne miejsce na zewnątrz budynku bezpośrednio z pomieszczeń lub drogami komunikacji ogólnej. W budynku nie będą znajdowały się pomieszczenia wymagające zapewnienia więcej niż jednego wyjścia ewakuacyjnego. Komunikacja ogólna znajdować się będzie jedynie w strefie pożarowej 1 (części użyteczności publicznej). W strefie pożarowej 2 (część garażowa) przejścia ewakuacyjne prowadzą bezpośrednio na zewnątrz budynku lub do sąsiedniej strefy pożarowej bez udziału dróg ewakuacyjnych.

Ścieki sanitarne odprowadzone zostaną do sieci kanalizacji sanitarnej. Przyłącz do sieci kanalizacji sanitarnej nie objęty przedmiotowym wnioskiem.

W ramach przedmiotowej inwestycji zaprojektowano jedenaście miejsc postojowych w tym jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych oraz jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Projektant złożył oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane.

Inwestor złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie objętym niniejszą decyzją.

Powyższa inwestycja nie wymaga prowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w myśl ustawy z dnia 03.10.2008r. - o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Małopolskiego 31 – 156 Kraków ul. Basztowa 22 za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Starosty Wielickiego. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

#### Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej:

Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2020r.,

Wobec niepoz. 1546) decyzja nie podlega opłacie skarbowej.

(postanowienia) w czasie i trybie ustawowo przewidzianym stała(o) się ona(o) ostateczna(e)

z dniem 24.05.2022r.

Niepołomice, dnia 31.05.2022r.

z up. STAROSTY

mgr inż. Ilona Włosińska  
Główny specjalista w Wydziale

Otrzymują (+informacja RODO):

1. GMINA NIEPOŁOMICE pl. Zwycięstwa 13 32-005 Niepołomice,
2. P. KRZYSZTOF ŻMUDA,
3. P. AGNIESZKA ŻMUDA,
4. a/a Ilona Włosińska

#### Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wieliczce, 32-020 Wieliczka, ul. Stroma 11,
2. Burmistrz Miasta i Gminy Niepołomice, 32-005 Niepołomice, Pl. Zwycięstwa 13

#### 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,
  - b) inspektora nadzoru inwestorskiego

- 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 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.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego 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 1994r. – 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, lokomotywownie, 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 1994r. – 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. Przedmiotowa decyzja może obejmować 1. obiekt budowlany lub jego część; 2. niektóre z obiektów budowlanych objętych jedną decyzją o pozwoleniu na budowę; jeżeli oddawane do użytkowania obiekty budowlane lub ich części mogą samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 i ust. 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – 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 1994r. – 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 1994r. – Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – 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 1994r. – Prawo budowlane).