

SP-AB.6740.176.2024.BW
(nr rejestru organu wydającego decyzję)
SOB.278-D

DECYZJA Nr 618/2024

Na podstawie art. 28 ust. 1a), art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 31 stycznia 2024 r.,

**zatwierdzam przedłożony projekt zagospodarowania terenu
i projekt architektoniczno - budowlany oraz udzielam inwestorowi,
którym jest:**

**SANBET FABRYKA BETONU WIESŁAWA, STEFAN PIOTROWSCY SPÓŁKA JAWNA,
z siedzibą przy ul. Tulipanowej 2, 55-040 Ślęza,**

(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

pozwolenia na budowę, obejmującą:

„zespół 11 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (oznaczonych jako 8, 9A, 9B, 10A, 10B, 11, 12, 13, 14, 15, 16) w tym 4 budynków z garażami podziemnymi (oznaczonych jako 9A, 9B, 10A, 10B) wraz z urządzeniami budowlanymi”, na dz. nr 2667, obr. ewid. Sobótka.

(nazwa i rodzaj oraz miejsce wykonywania robót budowlanych)

Jednocześnie, na podstawie art. 36 ust 1 pkt 1, 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, nakładam obowiązek:

1. ustanowienia kierownika budowy, na podst. art. 42 ust 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane;
2. ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, na podst. § 2 ust. 2, § 3 pkt 1, Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r., w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego;
3. uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, zgodnie z art. 55 ust 1 ustawy – Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

W dniu 31 stycznia 2024 r. wpłynął do tutejszego organu wniosek Pana Jacka Dobrzańskiego, działającego jako pełnomocnik inwestora, tj. podmiotu pn.: Sanbet Fabryka Betonu Wiesława, Stefan Piotrowscy sp. j. o wydanie w/w pozwolenia na budowę.

Do wniosku załączono:

- 3 egzemplarze projektów: zagospodarowania terenu i architektoniczno – budowlanego,
- oświadczenie wnioskodawcy o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- pełnomocnictwo wnioskodawcy udzielone Panu Jackowi Dobrzańskiemu wraz z potwierdzeniem wniesienia opłaty skarbowej.
- niekompletne oświadczenie o możliwości przyłączenia obiektu do sieci ciepłowniczej.

Wobec stwierdzenia braków formalnych we wniosku, tutejszy organ pismem z dnia 2 lutego 2024 r. poinformował inwestora o konieczności uzupełnienia wniosku.

Przedmiotowy wniosek został uzupełniony dnia 16 lutego 2024 r., wobec tego tutejszy organ wszczął postępowanie administracyjne w przedmiocie pozwolenia na budowę, o czym powiadomił strony i uczestników postępowania, pismem z dnia 16 lutego 2024 r.

W toku dalszych czynności dokonano merytorycznej oceny przedłożonych projektów, zgodnie z kryteriami opisanymi w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Ocena ta wykazała, że przedłożone projekty zawierają nieprawidłowości, wobec czego postanowieniem nr 280/2024 z dnia 16 lutego 2024 r., nałożono obowiązek ich usunięcia w terminie do dnia 24 maja 2024 r.

W dniu 22 lutego 2024 r. strona postępowania – Pan Stanisław Nowicki reprezentujący podmiot pn.:

Przedsiębiorstwo Budowlano – Handlowe Dom sp. z o. o., korzystając z przysługującego prawa czynnego udziału w postępowaniu, zapoznał się z aktami przedmiotowej sprawy, a następnie pismem z dnia 27 lutego 2024 r., które wpłynęło do tutejszego organu w dniu 1 marca 2024 r., zawarł uwagi dotyczące istniejącej drogi gminnej, stanowiącej obsługę komunikacyjną przedmiotowej inwestycji. W ocenie strony „(...) przedmiotowa inwestycja nie może zostać zrealizowana ze względu na rażące naruszenie przepisów prawa budowlanego w tym m. in. norm wyrażonych w przepisie art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit. d oraz pkt 9 ustawy Prawo Budowlane (dalej PB).”

W dniu 11 marca 2024 r., w odpowiedzi na postanowienie tutejszego organu, pełnomocnik inwestora przedłożył uzupełniony projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno – budowlany w 3 egzemplarzach.

W wyniku analizy akt sprawy tutejszy organ stwierdził, co następuje.

Stosownie do art. 32 ust 4 ustawy – Prawo budowlane pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto:

- 1) 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;
- 1a) złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności pozwoleń, o których mowa w art. 23 ust. 1 i art. 26 ust. 1, oraz decyzji, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2022 r. poz. 457, z późn. zm.), jeżeli są one wymagane;
- 2) złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zgodnie z art. 35 ustawy – Prawo budowlane organ administracji architektoniczno – budowlanej przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego 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 2008 r. 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:
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
- 3a) dołączenie:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) 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:
 - a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) 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:
 - a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

Art. 35 ust 3 ustawy Prawo budowlane ustanawia możliwość nałożenia przez organ administracji architektoniczno – budowlanej, w razie stwierdzenia nieprawidłowości postanowienia o obowiązku usunięcia danych nieprawidłowości w określonym terminie.

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.

W pierwszej kolejności tutejszy organ odnosząc się zarzutów strony postępowania w kwestii uwag dotyczących drogi gminnej i konieczności zapewnienia dostępu inwestycji do drogi publicznej, wyjaśnia, że planowana przez inwestora inwestycja ma przewidziany istniejący dojazd i dojście do drogi gminnej, usytuowanej na dz. nr 2643, 2644, 2645 i 2648, poprzez działkę nr 2647, obr. ewid. Sobótka.

Zgodnie z orzeczeniem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16.10.2019 r., sygn. akt II OSK 2514/18, poprzez dostęp do drogi publicznej rozumie się zarówno dostęp prawny, jak i faktyczny. Dostęp prawny winien wprost wynikać z przepisu prawa, czynności prawnej bądź orzeczenia sądowego, zaś faktyczny musi rzeczywiście zapewniać możliwość przejścia i przejazdu do drogi publicznej.

Zgodnie z § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 t. j. ze zm., cytuję:

1. *Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m.*
2. *Dopuszcza się zastosowanie dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszki oraz ruch i postój pojazdów.*

Odnosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że zgodnie z przedłożonym projektem zagospodarowania terenu oraz danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostę Powiatu Wrocławskiego, obsługa komunikacyjna inwestycji jest planowana poprzez istniejący układ komunikacyjny, tj. dz. nr 2643, 2644, 2645 oraz 2648, obr. ewid. Sobótka, będące we władaniu gminy Sobótka i posiadające urządzoną jezdnię o nawierzchni gruntowej o szerokości ok. 6 – 6,7 m. (pomiar własny) oraz poprzez działkę nr 2647, obr. ewid. Sobótka, do której inwestor posiada tytuł prawny i na której jest urządzona jezdnia o szerokości ok. 6 m. Parametry w/w jezdni spełniają zatem wymagania obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania prawne i techniczno - budowlane, należy stwierdzić, że nieruchomości, objęta przedmiotowym wnioskiem o pozwolenie na budowę ma zapewniony dostęp prawny i faktyczny, spełniający wymagania obowiązujących przepisów, a ponadto inwestor dołączył do dokumentacji projektowej kopię umowy nr 2/2022 z dnia 13.12.2022 r. zawartą pomiędzy Gminą Sobótką, a spółką Sanbet Fabryka Betonu Wiesława, Stefan Piotrowscy sp. j., określającą zakres i warunki przebudowy odcinka drogi publicznej o kategorii drogi gminnej – ul. Panoramy Ślęzańskiej, w celu zapewnienia docelowej obsługi komunikacyjnej inwestycji. Docelowy układ drogowy przedstawiający powiązanie komunikacji wewnętrznej z komunikacją zewnętrzną został, w oparciu o w/w umowę, naniesiony schematycznie na rysunek zagospodarowania terenu oraz bardziej szczegółowo na rysunek pn.: *układ drogowy wg umowy z dnia 13.12.2022*, rysunek nr PZT 15.

Nadto należy zauważyć, że w obowiązującym stanie prawnym, zgodnie z art. 34 ust 3 ustawy – Prawo budowlane, nie jest wymagane dołączenie do dokumentacji projektowej oświadczenia właściwego zarządcy drogi gminnej o możliwości połączenia działki z tą drogą, zgodnie z przepisami o drogach publicznych. Nowelizacja ustawy – Prawo budowlane, która weszła w życie dnia 28 czerwca 2015r. (Dz.U.2015.443) zniósła ten obowiązek. W tej sytuacji organ administracji – architektonicznej nie ma podstaw do weryfikacji przedłożonych projektów w tym zakresie.

Ponadto, odnosząc się do art. 35 ust 1 ustawy – Prawo budowlane, stwierdzono zgodność przedłożonych projektów z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Sobótce nr XII/109/11 z dnia 30 września 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sobótka, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Sobótce: nr XVII/139/16 z dnia 26 lutego 2016 r. oraz nr XLIX/385/18 z dnia 26 września 2018 r., jak również nie stwierdzono naruszeń w zakresie przepisów techniczno – budowlanych. Projektowane budynki spełniają wymagania w zakresie ich usytuowania opisane w § 12 ust. 1 pkt 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U.2022.1225 ze zm., dalej jako rozporządzenie; jak również w zakresie naturalnego oświetlenia pomieszczeń opisane w § 13 rozporządzenia, odpowiedniego oświetlenia dziennego oraz minimalnego czasu nasłonecznienia: opisane w § 57 i w § 60 rozporządzenia, lokalizacji i parametrów stanowisk postojowych (§ 19, § 20 i § 21 rozporządzenia), lokalizacji miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych (§ 22 i § 23 rozporządzenia), parametrów dojazdów do budynków (§ 14, § 15 i § 16 rozporządzenia), uzbrojenia technicznego działki i odprowadzenia wód powierzchniowych (§ 26, § 28, § 29 rozporządzenia), wymaganej powierzchni terenu biologicznie czynnego (§ 39 rozporządzenia), wymagań dotyczących placów zabaw i miejsc rekreacyjnych (§ 40 rozporządzenia), warunków położenia drzwi wejściowych i warunków technicznych wejść (§ 61 i § 62 rozporządzenia), elektrycznego oświetlenia zewnętrznego (§ 64 rozporządzenia), warunków dojazdu do garaży i szerokości drogi manewrowej (§ 103 i § 104 rozporządzenia), instalacji telekomunikacyjnej (§ 192e rozporządzenia) oraz usytuowania projektowanych budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe (§ 271 - § 273 rozporządzenia) i oszczędności energii i izolacyjności cieplnej (§ 328 i § 329 rozporządzenia).

W dalszej kolejności należy stwierdzić, że przedłożone projekty zostały bez uwag uzgodnione z właściwym rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

W dokumentacji projektowej znajdują się oświadczenia: projektanta o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu architektoniczno – budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Tutejszy organ nie stwierdził również naruszeń w zakresie kompletności przedłożonych projektów w zakresie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Planowane przedsięwzięcie, biorąc pod uwagę przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r., Dz.U.2019.1839 t. j. ze zm., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jako drugi etap inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez tego samego inwestora na tej samej nieruchomości gruntowej, zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestor dołączył w ramach uzupełnienia wniosku o pozwolenie na budowę ostateczną decyzję Burmistrza Miasta i Gminy Sobótka nr 4/2023 z dnia

30.10.2023 r. – o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, jak również przedstawił w projekcie szczegółowe zestawienie wykazujące zgodność planowanej inwestycji z ustaleniami w/w decyzji.

Po przeanalizowaniu całości dokumentacji stwierdzono również, iż przedłożone projekty zostały opracowane oraz sprawdzone przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnymi na dzień opracowania projektów zaświadczeniami o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. Fakt ten wynika ze znajdujących się w materiale dowodowym decyzji o nadaniu uprawnień oraz zaświadczeń właściwej izby samorządu zawodowego.

W przeprowadzonym postępowaniu stwierdzono, iż wniosek inwestora wraz z projektami spełnia warunki określone w art. 32 ust 1 i ust 4 oraz art. 33 ust 2 ustawy – Prawo budowlane.

W związku z powyższym, w razie spełnienia wymagań określonych w art. 32 ust 1 oraz w art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno – budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Uwzględniając powyższe, na podstawie art. 28 ust. 1a) oraz art. 34 ust. 4 tej ustawy, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

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

Jednocześnie, zgodnie z art. 127a kpa, przed upływem 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.



z up. Starosty

Ilona Giosia
Dyrektor

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej - inwestycja nie podlega opłacie skarbowej.

Załączniki: Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno - budowlany – stanowiący integralną część niniejszej decyzji

Otrzymują (inwestor i pozostałe strony postępowania):

1. inwestor – Sanbet Fabryka Betonu Wiesława, Stefan Piotrowscy sp. j. do rąk pełnomocnika, którym jest Pan Jacek Dobrzański – wraz z 1 egz. zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno – budowlanego
2. pozostałe strony postępowania wg rozdzielnika

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim w/m wraz z 1 egz. zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno – budowlanego
2. Burmistrz Miasta i Gminy Sobótka, ul. Rynek 1, 55-050 Sobótka
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Legnicy Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polski, ul. M. Rataja 32, 59-220 Legnica
4. Wydz. AiB w/m wraz z 1 egz. zatwierdzonego projektu architektoniczno – budowlanego

Sprawę prowadzi: Bartłomiej Weryński, tel. (71) 722-17-24