

Wieliczka, dnia 3.03.2022r.

AB.6740.1746.2021.W

D e c y z j a nr 415.2022

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 2021r. poz. 2351 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 735 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 20.12.2021

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

**PAWEŁA MLEKO PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD NAZWĄ:
PM-DEVELOPMENT ul. Słomiana 14/2 30-316 Kraków**

obejmujące:

Budowę dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz lokalami usługowymi w parterze wraz z instalacjami wewnętrznymi: wod-kan., went. mech., gazową, c.o., elektryczną, kan. deszczową, odcinkami zewnętrznymi instalacji wewnętrznych: kan. sanitarnej, gazowej, teletechnicznej i kan. deszczowej z wybieralnym zbiornikiem retencyjnym oraz podziemnym zbiornikiem przeciwpożarowym i zagospodarowaniem terenu: wewnętrzną obsługą komunikacyjną, chodnikami, placem zabawa na części działek nr ew. 257, 259, 260/1, 260/2, 269 w m. Czarnochowice, gm. Wieliczka

Autor projektu: MGR INŻ. ZBIGNIEW BASTA posiadający(a) uprawnienia nr MAP/0125/PWOE/06 w specjalności instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych wpisany(a) na listę członków Małopolska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa pod numerem MAP/IE/0518/06, MGR.INŻ.MARIUSZ BUCHAŁA posiadający(a) uprawnienia nr Upr.218/2002 w specjalności instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych wpisany(a) na listę członków Małopolska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa pod numerem MAP/IE/0026/03, MGR INŻ. MARCIN FARON posiadający(a) uprawnienia nr MAP/0008/POOD/10 w specjalności budowlana wpisany(a) na listę członków Małopolska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa pod numerem MAP/BD/0374/10, MGR.INŻ.ARCH.AGNIESZKA KOZIOŁ posiadający(a) uprawnienia nr MPOIA/011/2005 w specjalności architektoniczna wpisany(a) na listę członków Małopolska Okręgowa Izba Architektów pod numerem MP-1160, MGR INŻ. ELŻBIETA PILCH posiadający(a) uprawnienia nr 182/38 w specjalności instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych wodociagowych i kanalizacyjnych wpisany(a) na listę członków Małopolska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa pod numerem MAP-UEA-A2F-UP2, MGR INŻ.ŁUKASZ PILCH posiadający(a) uprawnienia nr MAP/0231/POOS/11 w specjalności instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych wodociagowych i kanalizacyjnych wpisany(a) na listę członków Małopolska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa pod numerem MAP/IS/0367/11, MGR INŻ. ARCH. ANNA WARDAK-JANKOWSKA posiadający(a) uprawnienia nr MPOIA/001/2003 w specjalności architektoniczna wpisany(a) na listę członków Małopolska Okręgowa Izba Architektów pod numerem MP-1007

Kategoria obiektu

XIII - pozostałe budynki mieszkalne

z zachowaniem następujących warunków:

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

1) spełnienie wymagań określonych w uzgodnieniach i opiniach:

- Uzgodnienie projektu przez Rzeczoznawcę ds. p.poż z dnia 17.12.2021r
- Gminny Zarząd Dróg w Wieliczce pismo znak GZD.4410.1.751.2021 z dnia 04.02.2022r- stwierdzające że działki inwestycyjne posiadają dostęp do drogi publicznej
- Decyzja Starosty Wielickiego znak OŚR.6124.7.263.2021 z dnia 04.02.2022r- o wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej
- Decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Wieliczka znak WGK-S.6131.771.2021 z dnia 15 grudnia 2021 zezwalająca na wycinkę drzew..

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 ustanowienia Inspektora Nadzoru Inwestorskiego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury Dz, U z dnia 4 .12001r § 2 ust 1 pkt 1

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 20.12.2021r. Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę Budowa dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz lokalami usługowymi w parterze wraz z instalacjami wewnętrznymi: wod-kan., went.mech., gazową, c.o., elektryczną, kan. deszczową, odcinkami zewnętrznymi instalacji wewnętrznych: kan. sanitarnej, gazowej, teletechnicznej i kan. deszczowej z wybieralnym zbiornikiem retencyjnym oraz podziemnym zbiornikiem przeciwpożarowym i zagospodarowaniem terenu: wewnętrzną obsługą komunikacyjną, chodnikami, placem zabaw na części działek nr ew. 257, 259, 260/1, 260/2, 269 w m. Czarnochowice, gm. Wieliczka.

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 : dz. nr : 257,259,260/1,260/2,269, 270 w m. Czarnochowice, gm Wieliczka

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 przedmiotowej sprawie nie wniesiono uwag i zastrzeżeń.

Postanowieniem znak: AB.6740.1746.2021.W z dnia 8.02.2022r. został nałożony na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji. Nieprawidłowości te zostały usunięte w 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.* 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 miasta i gminy Wieliczka – obszar „B”, zatwierdzonym Uchwałą Nr XVII/232/2016 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 7 kwietnia 2016r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r poz. 2931) zmienionego uchwałą nr LIV/663/2018 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 11 września 2018r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka- obszar „B” (Dz. U. Woj. Małop. z 2018r. poz. 6244) oraz z wymaganiami ochrony środowiska

Inwestycja została zlokalizowana w obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową (12MW) 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 7o 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.6124.7.263.2021 z dnia 04.02.2022r

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 dokumentację geologiczną – inżynierską lub 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 zacieńniania i przesłaniania budynków sąsiednich. Wody opadowe odprowadzone zostaną do zbiorników retencyjnych

Odprowadzeniu ścieków przewidziano do kanalizacji sanitarnej

Miejsca parkingowe zapewniają garaże podziemne oraz miejsca zaprojektowane w ramach działki inwestycyjnej 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 2021r., poz. 1923 z późn. zm.) decyzja nie podlega opłacie skarbowej.



z up. STAROSTY
mgr Dariusz Goralczyk
Kierownik Wydziału
Architektury i Budownictwa

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji (postanowienia) w czasie i trybie ustawowo przewidzianym stała (o) się ona (o) ostateczna (e) prawomocna (e) z dniem

30.03.2022 r.

Wieliczka, dnia 30.03.2022 r.

z up. STAROSTY
mgr inż. Monika Kędzierska
Główny specjalista w Wydziale
Architektury i Budownictwa

Otrzymują (+informacja RODO):

1. PAWEŁ MLEKO PROWADZĄCY DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD NAZWĄ: PM-DEVELOPMENT ul. Słomiana 14/2 30-316 Kraków reprezentowany przez WARDAK-JANKOWSKA ANNA ul. Lubelska 10/14 30-003 Kraków,
2. ROGOWSKI DOMOSŁAW ul. Szkolna 3B 30-648 Kraków,
3. ROGOWSKA ANITA ul. Szkolna 3B 30-648 Kraków
4. a/a Beata Osowska-Palusińska

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wieliczce, ul. Stroma 11, 32-020 Wieliczka,
2. Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka, ul. Powstania Warszawskiego 1, 32-020 Wieliczka,

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, 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 (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).
6. Starosta Wielicki informuje, że zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. 2020r. poz. 2052) właściciele nieruchomości oraz inne podmioty, w których władaniu lub gospodarowaniu znajdują się nieruchomości, zobowiązane są zgłosić właściwemu staroście zmianę danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni, licząc od dnia powstania tych zmian. Aktualizacja informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków następuje w drodze czynności materialno-technicznej na podstawie dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, co zostało uregulowane w art. 24 ust. 2b pkt 1h ustawy. Uchylenie się od powyższego obowiązku podlega karze grzywny, co wynika z art. 48 ust. 1 pkt. 5 ustawy. Powyższy obowiązek powstaje m.in. z chwilą rozpoczęcia procesu budowlanego, co jest jednoznaczne z pierwszym wpisem do dziennika budowy (tj. po wytyczeniu geodezyjnym obiektu/budynku/ w terenie). W celu dochowania ww. obowiązku po rozpoczęciu budowy (dot. obiektu kubaturowego) należy przedłożyć Staroście dokumentację geodezyjną (operat techniczny), na podstawie której dokonana zostanie aktualizacja danych ewidencyjnych w zakresie rodzaju i zasięgu użytku gruntowego (zmiana z użytku rolnego na zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy) oraz budynków (w budowie). Dokumenty geodezyjne i kartograficzne niezbędne do ujawnienia zmiany w operacie ewidencji gruntów i budynków wykonywane są na zlecenie inwestora przez jednostki wykonawstwa geodezyjnego. Dodatkowe informacje w sprawie aktualizacji ewidencji gruntów można uzyskać pod nr tel. 12/39-99-772.