STAROSTA STALOWOWOLSKI
ul. Podleśna 15,
37-450 Stalowa Wola
Nr 22422/2023
(nr rejestru organu wydającego decyzję)
AB-SW.6740.124.2023.JN

Stalowa Wola, dnia 28-09-2023 roku

DECYZJA NR 366 /2023

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane *(tj. Dz. U. z 2023 roku, poz. 682 z późn.zm)* oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego *(tj. Dz. U. z 2023 roku, poz. 775 z późn.zm)* po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 6 września 2023 roku

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

dla

Agencji Rozwoju Przemysłu S.A
ul. Nowy Świat 6/12
00-400 Warszawa

w zakresie obejmującym: ***„Budowę hali produkcyjnej z częścią biurowo-usługową - „Akcelerator Przedsiębiorczości", wraz z zagospodarowaniem terenu, tj.: parkingiem, drogą wewnętrzną (ciąg pieszo-jezdny), dwiema wiatami śmietnikowymi, przyłączem wodociągowym - woda sanitarna oraz instalacjami: zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej, retencja kanałowa kanalizacji deszczowej, zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej, zewnętrzna instalacja gazowa, kanalizacja niskoprądowa (teletechniczna), linia kablowa nN, linia kablowa oświetleniowa, stanowisko do ładowania samochodów elektrycznych, rezerwowe rury pod przyszłe stanowiska ładowania samochodów elektrycznych, przebudowa kolidującej kanalizacji teletechnicznej - multimedia, przebudowa istniejącej linii kablowej na terenie działki nr ew. 102/695 położonej w obr. ew.0006 HSW - Lasy Państwowe, jednostka ew. 181801_1 Stalowa Wola"***

autor projektu: ***mgr inż. arch. Zbigniew Mazur*** *posiadający uprawnienia budowlane nr 553/01 w specjalności architektonicznej bez ograniczeń, wpisany na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr SL-0435, wraz z zespołem projektowym*

z zachowaniem następujących warunków:

a) *budowę należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym, obowiązującymi przepisami,*

w tym techniczno-budowlanymi, normami budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej z uwzględnieniem przepisów BHP, i warunkami,

b) ***nakładam obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń***

c) *przed rozpoczęciem inwestycji należy:*
   - zapewnić niezakłócone korzystanie z nieruchomości objętej inwestycją w zakresie posiadanej służebności przejazdu na rzecz właściciela działki nr ew. 102/229;
   - *zdemontować część istniejącego nieużytkowanego ciepłociągu w oparciu o warunki znak EN/TC/410/2023 z dnia 30-08-2023 rok wydane przez Enesta Sp. o. o.,*
   - *dokonać przebudowy kolidującej kanalizacji teletechnicznej należącej do Multimedia, na działce przeznaczonej pod inwestycję (nr 102/695), w oparciu o dokonane uzgodnienia na podstawie warunków znak: Ldz.MMP/0023/2022 z dnia 08-06-2022 rok.*

d) *przed zakończeniem inwestycji w oparciu o art. 29, ust. 1, pkt. 23 Pb - w związku z art. 33, ust. 1 a Prawa budowlanego, należy dokonać zgłoszenia budowy przyłączy oznaczonych na PZT do odrębnej procedury, tj.:*
   - *przyłącza kanalizacji ogólnospławnej,*
   - *przyłącza wodociągowego,*
   - *przyłącza energetycznego,*
   - *przyłącza ciepłowniczego.*

e) *po zakończeniu robót budowlanych uporządkować teren budowy,*

wynikających z art. 19 ust.1, art. 36 ust.1 pkt. 1-4, art. 42 ust.2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane oraz § 2 ust.1, pkt. 3a, pkt. 3e Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001r. w sprawie rodzaju obiektów przy realizacji których wymagane jest ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego *(Dz. U. z 2001 r., Nr 138, poz. 1554)*

U Z A S A D N I E N I E

Wnioskiem z dnia 6 września 2023 roku, Agencja Rozwoju Przemysłu S.A z siedzibą w Warszawie, ul. Nowy Świat 6/12, 00-400 Warszawa, reprezentowana przez pełnomocnika w osobie Pana Zbigniewa Mazur, ul. Jasna 11, 44-238 Czerwionka - Leszczyny, wystąpiła o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę i zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w zakresie wskazanym w sentencji niniejszej decyzji.

Do wniosku o pozwolenie na budowę, dołączono wymagane przepisem art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane dokumenty, w tym:

- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania 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,
- oświadczenia złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej,

- ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, znak: OS.6220.3.2023.AD wydaną przez Prezydenta Miasta Stalowa Wola w dniu 10 maja 2023 roku;

Stosownie do przepisu art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego właściwy 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 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:
   a. 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 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.

Teren, na którym będzie realizowane projektowane przedsięwzięcie inwestycyjne, jest objęty ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego ***Uchwałą Nr LIV/916/09 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 6 listopada 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Stalowej Woli.*** Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego przedmiotowa nieruchomość nr ew. 102/695 znajduje się na terenie

oznaczonym w planie symbolem **P7 - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.**

Projektowana inwestycja zakłada budowę hali produkcyjnej z częścią biurowo-usługową. Budynek zlokalizowany będzie w centralnej części działki na rzucie kwadratu z wewnętrznym dziedzińcem (patio). Czterokondygnacyjną część biurowo-usługową usytuowano wzdłuż elewacji zachodniej budynku. Pozostała część produkcyjna hali została zaprojektowana jako dwukondygnacyjna.

W celu gromadzenia odpadów stałych na terenie działki zlokalizowano wiaty śmietnikowe. Wiata śmietnikowa nr 1 (WS1) została usytuowana w północnej części działki. Wiata nr 1 zostanie połączona elewacja wschodnią z wiatą na rowery. Wiata śmietnikowa nr 2 (WS2) została zlokalizowana w południowej części działki.

Na przedmiotowe zadanie inwestycyjne Prezydent Miasta Stalowej Woli wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizacje przedsięwzięcia, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „ *Budowa i eksploatacja hali produkcyjnej z częścią biurowo-magazynową wraz z zagospodarowaniem terenu na działce o nr ew. 102/695, obręb 0006-HSW w Stalowej Woli, na terenie TSSE Europark-Wisłosan*". Po analizie PZT i PAB stwierdzam jego zgodność z wymaganiami ochrony środowiska, określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany opracowany przez jednostkę projektową ***BAUREN Sp. z o. o. spółka komandytowa, ul. Świerklańska 12, 44-200 Rybnik,*** stanowiący integralną część niniejszej decyzji składa się z:

- **Tom I** - projekt zagospodarowania terenu *uzgodniony bez uwag, z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, rzeczoznawcą sanitarnohigienicznym, oraz rzeczoznawcą ds. bezpieczeństwa i higieny pracy,*
- **Tom II** - projekt architektoniczno-budowlany,
- **Tom III** - załączniki do projektu, zawierające między innymi:
  - ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Stalowa Wola znak: ARK.6131.2.35.2022.MM z dnia 14-02-2023 roku, zezwalającą na wycinkę drzew kolidujących z procedowaną inwestycją,
  - pismo Prezydenta Miasta Stalowa Wola, znak: ITP.7230.7.17.2022.SH z dnia 9 maja 2022 roku, udzielające zgody na dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący zjazd publiczny,

Teren inwestycji skomunikowany jest z drogą publiczną poprzez istniejący zjazd z ul. gen. T. Kasprzyckiego od strony wschodniej. Na terenie przeznaczonym pod inwestycję zaprojektowano 58 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych oraz 2 miejsca do ładowania samochodów elektrycznych.

Projektowany obiekt spełnia wymogi przepisu art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane w tym między innymi w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska, ochrony przed hałasem, oraz dostępności dla osób niepełnosprawnych.

Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany, został wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane

i legitymujące się aktualnymi na dzień opracowania projektu zaświadczeniami, potwierdzającymi wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. Ponadto jest kompletny, posiada wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia oraz wymaganą przepisem art. 20 ust. 1 pkt. 1b Prawa budowlanego informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu, zaś w myśl art. 3 pkt 20 tej samej ustawy obszar oddziaływania obiektu to teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

Projektant określił, iż obszar oddziaływania projektowanego zamierzenia inwestycyjnego zamyka się w granicach działki inwestora nr ew. 102/695. Analizując przepisy §9, §12, §13, §18, §271 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie *(Dz. U. 2022, poz. 1225 z późn. zm.)* należy stwierdzić, iż projektowana inwestycja nie będzie ograniczać zabudowy na działkach sąsiednich, ani też nie będzie negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednich nieruchomości, dlatego stroną postępowania jest jedynie inwestor.

Wnioskodawca spełnił wymagania określone przepisami art. 32 - 35 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane. Przepis art. 35 ust. 4 w/w ustawy stanowi, że w razie spełnienia wymagań określonych ustawą właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W tym stanie należało orzec jak w sentencji decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Podkarpackiego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a, § 1-2 w związku z art. 16, ust. 3 ustawy z dnia 14-06-1960 r. - Kodeksu Postępowania Administracyjnego *(tj.: Dz. U. z 2023 r., poz.775)* w trakcie 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. Decyzje ostateczne, których nie można zaskarżyć do sądu, są prawomocne.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Pobrano opłatę skarbową w wysokości **1115,00 zł** ***(słownie: jeden tysiąc sto piętnaście zł)*** za wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16-11-2006 rok o opłacie skarbowej *(Dz. U. 2021, poz. 1923 tj. z dnia 2021.10.25)* na konto: 06 1020 4913 0000 9202 0117 4630 Urzędu Miasta Stalowej Woli.

STAROSTA STALOWOWOLSKI

.....
(pieczęć okrągła)

Z up. STAROSTY
mgr Grzegorz Janiec
Naczelnik Wydziału
Architektoniczno-Budowlanego

.....
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Otrzymują:

1 x Agencja Rozwoju Przemysłu S.A z siedzibą Warszawa ul. Nowy Świat 6/12, 00-400 Warszawa - pełnomocnik Pan Zbigniew Mazur ul. Jasna 11, 44-238 Czerwionka - Leszczyny,

1 x a/a

Do wiadomości:

1 x Prezydent Miasta Stalowa Wola (art. 38. ust. 1 Prawa budowlanego)

1 x Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Stalowej Woli (art. 82b ust. 1 pkt 2 lit. a) Prawa budowlanego)

1 x Gmina Stalowa Wola (§6 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji podatkowych)

POUCZENIE:

Art. 41. [Rozpoczęcie budowy; zawiadomienie o terminie; prace przygotowawcze]

1. Rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy.
2. Pracami przygotowawczymi są:
   a) *wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie;*
   b) *wykonanie niwelacji terenu;*
   c) *zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów;*
   d) *wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy.* Prace przygotowawcze mogą być wykonywane tylko na terenie objętym pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem.

4. 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, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d. *(dotyczy instalowania wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji gazowych)*

4a. Do zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:

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

5. Rozpoczęcie dostaw energii, wody, ciepła lub gazu na potrzeby budowy może nastąpić jedynie po okazaniu wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.

Art. 54. [Przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę lub zgłoszenie - zawiadomienie organu o zakończeniu budowy]

1. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się.
2. Organ nadzoru budowlanego może z urzędu przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w ust. 1, oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia użytkowania obiektu, o którym mowa w ust. 1.

Art. 55. [Przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę - decyzja o pozwoleniu na użytkowanie]

1. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:

1) na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii:

a) V, IX-XVI,
b) XVII - z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie,
c) 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,
d) XX,
e) XXII - z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów,
f) XXIV - z wyjątkiem stawów rybnych,
g) XXVII - z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych,
h) XXVIII-XXX

- o których mowa w załączniku do ustawy;

2) zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 albo art. 51 ust. 4;

3) przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

1b. Decyzja, o której mowa w ust. 1 pkt 3, może być wydana, jeżeli oddawane do użytkowania obiekty budowlane lub ich części mogą samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem.

2. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.