

**STAROSTA  
STALOWOWOLSKI**  
ul. Podleśna 15  
37-450 Stalowa Wola  
Nr 12922/2023  
( nr rejestru organu wydającego decyzję)  
**AB-SW.6740.69.2023.JN**

Stalowa Wola, dnia 11.09.2023 roku

### **DECYZJA NR 335 / 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 (*Dz. U. z 2023 roku, poz. 682*) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (*Dz. U. z 2023 roku, poz. 775*) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 22 maja 2023 roku, uzupełnionego dnia 19 czerwca 2023 roku,

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

**IKEA INDUSTRY POLSKA Sp. z o. o.  
Oddział w Stalowej Woli  
ul. Grabskiego 43/43A, 37-450 Stalowa Wola**

obejmującego: „**Rozbudowę budynku utrzymania ruchu o magazyn części zamiennych na działce nr ew. 102/661, położonej w Stalowej Woli przy ul. Grabskiego 43/43A (obręb 0006 – HSW, Lasy Państwowe, jednostka ew. 181801\_1 Stalowa Wola)**”.

autor projektu: **Marek Orywał** posiadający uprawnienia budowlane nr 1/WPKOKK/2018 do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, wpisany na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP, **wraz z zespołem projektowym**

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) budowę należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem, obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, normami budowlanymi, zasadami wiedzy technicznej z uwzględnieniem przepisów BHP,
- 2) po zakończeniu robót budowlanych należy uporządkować teren budowy,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt. 1-4, art. 42 ust. 3 i art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane.

## UZASADNIENIE

IKEA INDUSTRY POLSKA Sp. z o. o. ul. Grabskiego 43/43A, 37-450 Stalowa Wola, wnioskiem z dnia 22 maja 2023 roku wystąpiła o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę w zakresie wskazanym w sentencji niniejszej decyzji.

Ponieważ wniosek nie spełniał wymogów formalno-prawnych, zgodnie z art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 05.06.2023 roku zobowiązano inwestora do usunięcia nieprawidłowości. Dnia 19.06.2023 roku inwestor w odpowiedzi na wezwanie dokonał stosownych uzupełnień. Po analizie przedłożonych projektów postanowieniem z dnia 27.06.2023 roku wezwano inwestora do uzupełnienia braków w przedłożonej dokumentacji. Odpowiedź na powyższe postanowienie przedłożono organowi w dniu 29.08.2023 roku.

Do wniosku 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, w tym:
  - decyzję Prezydenta Miasta Stalowej Woli z dnia 28 listopada 2022 roku (znak: OS.6220.19.5.2022.AS), o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, dla inwestycji pod nazwą: „Budowa magazynu wysyłkowego, rozbudowa budynku utrzymania ruchu o magazyn części zamiennych oraz rozbudowa stacji załadunku o wiatę do pakowania pelletu w IKEA Industry Polska Sp. z o.o. Oddział Stalowa Wola w Stalowej Woli”, planowanej do realizacji na działce o numerze ew. 102/661 w obrębie 6 HSW w Stalowej Woli
  - uzgodnienie projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, bez zastrzeżeń
  - uzgodnienie projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego przez rzeczoznawcę do spraw sanitarno-higienicznych, bez zastrzeżeń
- oświadczenie złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Przedmiotowa rozbudowa będzie zlokalizowana przy istniejącym warsztacie. Projektowany magazyn będzie przeznaczony na przechowywanie części zamiennych dla prac naprawczych urządzeń na terenie zakładu. Jest to obiekt o konstrukcji stalowej z posadowieniem na stopach fundamentowych żelbetowych, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, zadaszony dachem płaskim jednospadowym.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowano na działce, która objęta jest założeniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Stalowej

Woli, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Nr LIV/916/09 z dnia 6 listopada 2009r (*opublikowaną w Dz. Urz. woj. Podkarpackiego nr 103 - część II, z 2009 r. poz. 2553*) wraz z późniejszymi zmianami. Zgodnie z załącznikiem graficznym w/w planu przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w granicach oznaczonych jako „**P24 – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**” oraz jest zgodna z zapisami uchwał, a w szczególności z § 11d (przeznaczenie terenu, obowiązujące zakazy, cechy nowej zabudowy i zasady zagospodarowania terenu).

Projekt zagospodarowania jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi tj. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225)*, a w szczególności z przepisem:

– **§ 12 ust. 1**, zgodnie z którym, jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż: 1) 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy; 2) 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.

– **§ 271 ust. 8**, zgodnie z którym najmniejszą odległość budynków ZL, PM, IN od granicy (konturu) lasu, rozumianego jako grunt leśny (Ls) określony na mapie ewidencyjnej lub teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako leśny, przyjmuje się jako odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień.

– **§ 271 ust. 2** zgodnie z którym: jeżeli jedna ze ścian zewnętrznych usytuowana od strony sąsiedniego budynku lub przekrycie dachu jednego z budynków jest rozprzestrzeniające ogień, wówczas odległość określona w ust. 1 należy zwiększyć o 50%, a jeżeli dotyczy to obu ścian zewnętrznych lub przekrycia dachu obu budynków - o 100%. Nawiązując do **§ 271 ust. 1** odległość budynku od gruntu leśnego powinna wynosić min. 12 m – warunek spełniony.

Działka nr ew. 102/661, na której projektowana rozbudowa, posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Grabskiego, poprzez działkę nr ew. 102/584 istniejącym zjazdem publicznym.

Projekt został opracowany przez Usługowe Biuro Projektów „Protech” s.c. ul. Garbarska 9/1, 64-200 Wolsztyn. Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany oprawione w jeden tom stanowią integralną część niniejszej decyzji.

Projekt 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, jest kompletny, posiada wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia oraz wymaganą przepisem art. 20 ust. 1 pkt. 1b Prawa budowlanego informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Projektant określił, że obszar oddziaływania projektowanego przedsięwzięcia mieści się w granicach działki, na której został zaprojektowany. Projektowana rozbudowa nie powoduje ograniczeń w zabudowie działek sąsiednich.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti 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 zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu. Analiza obszaru oddziaływania według oceny organu administracji architektoniczno-budowlanej obejmuje tylko działkę, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja.

Do przedłożonego wniosku załączono decyzję Prezydenta Miasta Stalowej Woli o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (decyzja z dnia 28 listopada 2022 roku, znak: OS.6220.19.5.2022.AS). Na podstawie 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 (*Dz. U. z 2023 r. poz. 1094*) i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (*Dz. U. z 2019 r. poz. 1839*) stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Zgodnie z podsumowaniem zawartym w w/w decyzji planowane przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać ponadnormatywnie na środowisko ani na teren działek sąsiednich, nie będzie oddziaływać transgranicznie ani nie wymaga ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

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**

Zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (*tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2142*) pobrano opłatę skarbową w wysokości 218 zł za powierzchnię

użytkową projektowanej rozbudowy, na konto nr 06 1020 4913 0000 9202 0117 4630 Urzędu Miasta Stalowa Wola, ul. Wolności 7, 37-450 Stalowa Wola.



**Z up. STAROSTY**

*mgr Grzegorz Janiec*  
Naczelnik Wydziału  
Architektoniczno-Budowlanego

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

**Otrzymują:**

1 x IKEA INDUSTRY POLSKA Sp. z o.o. Oddział w Stalowej Woli, ul. Grabskiego 43/43A, 37-450 Stalowa Wola  
1 x a/a

**Do wiadomości:**

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 funkcje:
  - 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, lokomotywnie, 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.

