

AB.6740.346.2022.AS/DC

DECYZJA NR 166/2025

Na podstawie art. 104 i art. 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r - Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2024r. poz. 572 ze zm.) w związku z art. 36a ust. 1, art. 82, ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2025r. poz. 418 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24.02.2025r. złożonego przez P. Agatę Łapińską pełnomocnika INKOM DOMOWO Sp. z o.o., Spółka komandytowa, ul. Chałupnicza 55, 51-503 Wrocław w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wprowadzającego zmiany do pozwolenia na budowę – decyzja nr 300/2023 z dnia 31.05.2023r. Starosty Oławskiego obejmującego budowę: „osiedla 89 domów jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej oraz 44 domów w zabudowie bliźniaczej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną wraz z etapowaniem; etap 1P w zakresie działki 843/11 AM-2 obręb ewidencyjny Miłoszyce jednostka ewidencyjna Jelcz-Laskowice – obszar wiejski, etap 2 w zakresie działek: 843/13, 843/136, 843/137, 843/138, 843/139, 843/140, 843/141, 843/142, 843/143, 843/144, 843/145, 843/146, 843/147, 843/148, 843/149, 843/150, 843/151, 843/152, 843/153, 843/154, 843/155, 843/156, 843/157, 843/158, 843/159, 843/160, 843/161, 843/162, 843/163, 843/164, 843/165, 843/166, 843/167, 843/168, 843/169, 843/170, 843/171, 843/172, 843/173, 843/174 AM-2 obręb ewidencyjny Miłoszyce, jednostka ewidencyjna Jelcz-Laskowice – obszar wiejski, etap 3 w zakresie działek: 843/14, 843/87, 843/88, 843/89, 843/90, 843/91, 843/92, 843/93, 843/94, 843/95, 843/96, 843/97, 843/98, 843/99, 843/100, 843/101, 843/102, 843/103, 843/104, 843/105, 843/106, 843/107, 843/108, 843/109, 843/110, 843/111, 843/112, 843/113, 843/114, 843/115, 843/116, 843/117, 843/118, 843/119, 843/120, 843/121, 843/122, 843/123, 843/124, 843/125, 843/126, 843/127, 843/128, 843/129, 843/130, 843/131, 843/132, 843/133, 843/134, 843/135 AM-2 obręb ewidencyjny Miłoszyce, jednostka ewidencyjna Jelcz-Laskowice – obszar wiejski, etap 4 w zakresie działek: 843/6, 843/9, 843/12, 843/42, 843/43, 843/44, 843/45, 843/46, 843/47, 843/48, 843/49, 843/50, 843/51, 843/52, 843/53, 843/54, 843/55, 843/56, 843/57, 843/58, 843/59, 843/60, 843/61, 843/62, 843/63, 843/64, 843/65, 843/66, 843/67, 843/68, 843/69, 843/70, 843/71, 843/72, 843/73, 843/74, 843/75, 843/76, 843/77, 843/78, 843/79, 843/80, 843/81, 843/82, 843/83, 843/84, 843/85, 843/86 AM-2 obręb ewidencyjny Miłoszyce, jednostka ewidencyjna Jelcz-Laskowice – obszar wiejski”, zmieniona decyzją nr 431/2024 z dnia 14.06.2024r. Starosty Oławskiego w zakresie:

1. Wprowadzenie etapowania:

1.1 ETAP 2 – wprowadzenie 41 etapów (2.1-2.2: drogi wewnętrzne wraz z sieciami, 2.3-2.41: budynki jednorodzinne wolno stojące) tj. etap 2/1 na cz. działki nr 843/13, etap 2/2 na części działki nr 843/13, etap 2/3 na dz. nr 843/136, etap 2/4 na dz. nr 843/137, etap 2/5 na dz. nr 843/138, etap 2/6 na dz. nr 843/139, etap 2/7 na dz. nr 843/140, etap 2/8 na dz. nr 843/141, etap 2/9 na dz. nr 843/142, etap 2/10 na dz. nr 843/143, etap 2/11 na dz. nr 843/144, etap 2/12 na dz. nr 843/145, etap 2/13 na dz. nr 843/146, etap 2/14 na dz. nr 843/147, etap 2/15 na dz. nr 843/148, etap 2/16 na dz. nr 843/149, etap 2/17 na dz. nr 843/150, etap 2/18 na dz. nr 843/151, etap 2/19 na dz. nr 843/152, etap 2/20 na dz. nr 843/153, etap 2/21 na dz. nr 843/154, etap 2/22 na dz. nr 843/155, etap 2/23 na dz. nr 843/156, etap 2/24 na dz. nr 843/157, etap 2/25 na dz. nr 843/158, etap 2/26 na dz. nr 843/159, etap 2/27 na dz. nr 843/160, etap 2/28 na dz. nr 843/161, etap 2/29 na dz. nr 843/162, etap 2/30 na dz. nr 843/163, etap 2/31 na dz. nr 843/164, etap 2/32 na dz. nr 843/165, etap 2/33 na dz. nr 843/166, etap 2/34 na dz. nr 843/167, etap 2/35 na dz. nr 843/168, etap 2/36 na dz. nr 843/169, etap 2/37 na dz. nr 843/170, etap 2/38 na dz. nr 843/171, etap 2/39 na dz. nr 843/172, etap 2/40 na dz. nr 843/173, etap 2/41 na dz. nr 843/174;

1.2 ETAP 3 – wprowadzenie 52 etapów (3.1-3.3: drogi wewnętrzne wraz z sieciami, 3.4-3.52: budynki jednorodzinne wolno stojące) tj. etap 3/1 na cz. dz. nr 843/14, etap 3/2 na cz. dz. nr 843/14, etap 3/3 na cz. dz. nr 843/14, etap 3/4 na dz. nr 843/87, etap 3/5 na dz. nr 843/88, etap 3/6 na dz. nr 843/89, etap 3/7 na dz. nr 843/90, etap 3/8

na dz. nr 843/91, etap 3/9 na dz. nr 843/92, etap 3/10 na dz. nr 843/93, etap 3/11 na dz. nr 843/94, etap 3/12 na dz. nr 843/95, etap 3/13 na dz. nr 843/96, etap 3/14 na dz. nr 843/97, etap 3/15 na dz. nr 843/98, etap 3/16 na dz. nr 843/99, etap 3/17 na dz. nr 843/100, etap 3/18 na dz. nr 843/101, etap 3/19 na dz. nr 843/102, etap 3/20 na dz. nr 843/103, etap 3/21 na dz. nr 843/104, etap 3/22 na dz. nr 843/105, etap 3/23 na dz. nr 843/106, etap 3/24 na dz. nr 843/107, etap 3/25 na dz. nr 843/108, etap 3/26 na dz. nr 843/109, etap 3/27 na dz. nr 843/110, etap 3/28 na dz. nr 843/111, etap 3/29 na dz. nr 843/112, etap 3/30 na dz. nr 843/113, etap 3/31 na dz. nr 843/114, etap 3/32 na dz. nr 843/115, etap 3/33 na dz. nr 843/116, etap 3/34 na dz. nr 843/117, etap 3/35 na dz. nr 843/118, etap 3/36 na dz. nr 843/119, etap 3/37 na dz. nr 843/120, etap 3/38 na dz. nr 843/121, etap 3/39 na dz. nr 843/122, etap 3/40 na dz. nr 843/123, etap 3/41 na dz. nr 843/124, etap 3/42 na dz. nr 843/125, etap 3/43 na dz. nr 843/126, etap 3/44 na dz. nr 843/127, etap 3/45 na dz. nr 843/128, etap 3/46 na dz. nr 843/129, etap 3/47 na dz. nr 843/130, etap 3/48 na dz. nr 843/131, etap 3/49 na dz. nr 843/132, etap 3/50 na dz. nr 843/133, etap 3/51 na dz. nr 843/134, etap 3/52 na dz. nr 843/135;

1.3 ETAP 4 – wprowadzenie 48 etapów (4.1-4.3: drogi wewnętrzne wraz z sieciami, 4.4-4.48: budynki jednorodzinne wolno stojące) tj. etap 4/1 na cz. dz. nr 843/12, etap 4/2 na cz. dz. nr 843/12, etap 4/3 na dz. nr 843/9, cz. dz. nr 843/6, etap 4/4 na dz. nr 843/42, etap 4/5 na dz. nr 843/43, etap 4/6 na dz. nr 843/44, etap 4/7 na dz. nr 843/45, etap 4/8 na dz. nr 843/46, etap 4/9 na dz. nr 843/47, etap 4/10 na dz. nr 843/48, etap 4/11 na dz. nr 843/49, etap 4/12 na dz. nr 843/50, etap 4/13 na dz. nr 843/51, etap 4/14 na dz. nr 843/52, etap 4/15 na dz. nr 843/53, etap 4/16 na dz. nr 843/54, etap 4/17 na dz. nr 843/55, etap 4/18 na dz. nr 843/56, etap 4/19 na dz. nr 843/57, etap 4/20 na dz. nr 843/58, etap 4/21 na dz. nr 843/59, etap 4/22 na dz. nr 843/60, etap 4/23 na dz. nr 843/61, etap 4/24 na dz. nr 843/62, etap 4/25 na dz. nr 843/63, etap 4/26 na dz. nr 843/64, etap 4/27 na dz. nr 843/65, etap 4/28 na dz. nr 843/66, etap 4/29 na dz. nr 843/67, etap 4/30 na dz. nr 843/68, etap 4/31 na dz. nr 843/69, etap 4/32 na dz. nr 843/70, etap 4/33 na dz. nr 843/71, etap 4/34 na dz. nr 843/72, etap 4/35 na dz. nr 843/73, etap 4/36 na dz. nr 843/74, etap 4/37 na dz. nr 843/75, etap 4/38 na dz. nr 843/76, etap 4/39 na dz. nr 843/77, etap 4/40 na dz. nr 843/78, etap 4/41 na dz. nr 843/79, etap 4/42 na dz. nr 843/80, etap 4/43 na dz. nr 843/81, etap 4/44 na dz. nr 843/82, etap 4/45 na dz. nr 843/83, etap 4/46 na dz. nr 843/84, etap 4/47 na dz. nr 843/85, etap 4/48 na dz. nr 843/86 AM-2, obręb ewidencyjny Miłoszyce, jednostka ewidencyjna Jelcz-Laskowice- obszar wiejski.

2. Wprowadzenie nowego typu budynku D3 – budynek jednorodzinny wolno stojący dwulokalowy.
3. Zmiana lokalizacji (usytuowania) budynków na poszczególnych działkach.
4. Rezygnacja z wykonania tarasów na działkach: 843/52, 843/53, 843/54, 843/55, 843/66, 843/67, 843/68, 843/69, 843/70, 843/71, 843/85, 843/86, 843/90, 843/91, 843/92, 843/93, 843/94, 843/95, 843/99, 843/100, 843/104, 843/105, 843/125, 843/126, 843/127, 843/128, 843/129, 843/130, 843/131, 843/132, 843/133, 843/134, 843/135, 843/136, 843/137, 843/141, 843/142, 843/146, 843/147, 843/157, 843/158, 843/159, 843/160, 843/161, 843/162, 843/163, 843/173, 843/174.
5. Zmiana lokalizacji hydrantów na projektowanej sieci wodociągowej.
6. Zmiana zagospodarowania terenu w zakresie lokalizacji dojeżdż, dojazdów oraz miejsc gromadzenia odpadów stałych oraz złącz kablowych.
7. Zmiana nawierzchni oraz sposobu odwadniania dróg wewnętrznych: projektuje się nawierzchnię bitumiczną, wprowadza się elementy odwodnienia dróg – muldy chłonne.
8. Zmiana lokalizacji opraw oświetleniowych na terenie dróg wewnętrznych.
9. Zmiana typów budynków na poszczególnych działkach:

Etap 2:

Budynek 1d (działka nr 843/140) – zmiana z typu B-1-L na B-2-L
 Budynek 2d (działka nr 843/139) – zmiana z typu A-1-L na A-2-L
 Budynek 3d (działka nr 843/138) – zmiana z typu A-1-P na A-0-P
 Budynek 4d (działka nr 843/136) – zmiana z typu B-1-L na B-0-P
 Budynek 5d (działka nr 843/137) – zmiana z typu B-1-P na A-0-L
 Budynek 6d (działka nr 843/145) – zmiana z typu C-2-L na A-0-P
 Budynek 7d (działka nr 843/144) – zmiana z typu A-1-P na B-0-P
 Budynek 9d (działka nr 843/141) – zmiana z typu B-1-L na B-0-P

Budynek 10d (działka nr 843/142) – zmiana z typu B-1-P na A-0-L
Budynek 11d (działka nr 843/146) – zmiana z typu B-1-L na D-3
Budynek 12d (działka nr 843/147) – zmiana z typu B-1-P na D-3
Budynek 14d (działka nr 843/149) – zmiana z typu A-2-L na B-2-L
Budynek 22d (działka nr 843/170) – zmiana z typu A-0-P na C-1-P
Budynek 25d (działka nr 843/174) – zmiana z typu B-1-L na C-0-P
Budynek 26d (działka nr 843/173) – zmiana z typu B-1-P na B-0-L
Budynek 27d (działka nr 843/162) – zmiana z typu B-1-L na D-3
Budynek 28d (działka nr 843/163) – zmiana z typu B-1-P na D-3
Budynek 29d (działka nr 843/161) – zmiana z typu A-1-P na D-3
Budynek 30d (działka nr 843/160) – zmiana z typu C-2-P na D-3
Budynek 31d (działka nr 843/159) – zmiana z typu A-2-P na D-3
Budynek 32d (działka nr 843/158) – zmiana z typu B-1-P na D-3
Budynek 33d (działka nr 843/157) – zmiana z typu C-2-P na D-3

Etap 3:

- Budynek 4c (działka nr 843/90) – zmiana z typu B-1-P na D-3
- Budynek 5c (działka nr 843/91) – zmiana z typu B-1-L na C-0-P
- Budynek 9c (działka nr 843/99) – zmiana z typu B-1-P na C-0-L
- Budynek 10c (działka nr 843/100) – zmiana z typu B-1-L na D-3
- Budynek 11c (działka nr 843/104) – zmiana z typu B-1-P na D-3
- Budynek 12c (działka nr 843/105) – zmiana z typu B-1-L na C-0-P
- Budynek 20c (działka nr 843/110) – zmiana z typu B-1-P na C-2-P
- Budynek 21c (działka nr 843/111) – zmiana z typu B-1-L na C-2-L
- Budynek 22c (działka nr 843/125) – zmiana z typu B-1-P na C-0-L
- Budynek 23c (działka nr 843/126) – zmiana z typu B-1-L na C-0-P
- Budynek 28c (działka nr 843/127) – zmiana z typu B-1-P na D-3
- Budynek 29c (działka nr 843/128) – zmiana z typu B-1-L na D-3
- Budynek 30c (działka nr 843/129) – zmiana z typu B-1-P na D-3
- Budynek 31c (działka nr 843/130) – zmiana z typu B-1-L na D-3
- Budynek 32c (działka nr 843/131) – zmiana z typu B-1-P na D-3
- Budynek 33c (działka nr 843/132) – zmiana z typu B-1-L na D-3
- Budynek 34c (działka nr 843/133) – zmiana z typu B-1-P na D-3
- Budynek 35c (działka nr 843/134) – zmiana z typu B-1-L na D-3
- Budynek 46c (działka nr 843/95) – zmiana z typu B-1-P na C-0-L
- Budynek 47c (działka nr 843/94) – zmiana z typu B-1-L na D-3
- Budynek 48c (działka nr 843/93) – zmiana z typu B-1-P na D-3
- Budynek 49c (działka nr 843/92) – zmiana z typu B-1-L na C-0-P

Etap 4:

- Budynek 11b (działka nr 843/52) – zmiana z typu B-1-P na B-0-L
- Budynek 12b (działka nr 843/53) – zmiana z typu B-1-L na B-0-P
- Budynek 13b (działka nr 843/54) – zmiana z typu B-1-P na B-0-L
- Budynek 14b (działka nr 843/55) – zmiana z typu B-1-L na B-0-P
- Budynek 34b (działka nr 843/85) – zmiana z typu B-1-P na C-0-L
- Budynek 35b (działka nr 843/86) – zmiana z typu B-1-L na D-3
- Budynek 36b (działka nr 843/71) – zmiana z typu B-1-P na C-0-L
- Budynek 37b (działka nr 843/70) – zmiana z typu B-1-L na D-3
- Budynek 38b (działka nr 843/69) – zmiana z typu B-1-P na D-3
- Budynek 39b (działka nr 843/68) – zmiana z typu B-1-L na C-0-P
- Budynek 40b (działka nr 843/67) – zmiana z typu B-1-P na C-0-L
- Budynek 41b (działka nr 843/66) – zmiana z typu B-1-L na C-0-P

zmieniona decyzją nr 788/2024 z dnia 05.11.2024r. Starosty Oławskiego w zakresie: Etap 2, zmiana typu budynku 22d z C-1-P na B-0-P, działka nr 843/170 AM-2 obręb ewidencyjny Miłoszyce, jednostka ewidencyjna Jelcz-Laskowice – obszar wiejski

oraz zmieniona decyzją nr 826/2024 z dnia 20.11.2024r. w zakresie: Etap 2 zmiana typu budynku 22d z B-0-P na C-1-P na działce nr 843/170 AM-2, zmiana typu budynku 21d z B-0-L na A-2-L na działce nr 843/171 AM-2 obręb ewidencyjny Miłoszyce, jednostka ewidencyjna Jelcz-Laskowice – obszar wiejski.

Postanawiam

zmienić decyzję nr 300/2023 z dnia 31.05.2023r. Starosty Oławskiego, zmienioną decyzjami nr 431/2024 z dnia 14.06.2024r., 788/2024 z dnia 05.11.2024r. oraz 826/2024 z dnia 20.11.2024r. Starosty Oławskiego.

Zatwierdza się:

projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany wprowadzający zmianę do projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego w następującym zakresie:

Zmiana typów budynków na poszczególnych działkach:

Etap 2:

- Budynek 13d (działka nr 892 (poprz. 843/148)) – zmiana z typu A-1-P na A-2-P
- Budynek 16d (działka nr 843/164) – zmiana z typu A-0-L na B-2-L
- Budynek 24d (działka nr 843/165) – zmiana z typu C-0-L na B-0-L
- Budynek 17d (działka nr 843/166) – zmiana z typu B-1-P na B-0-P
- Budynek 18d (działka nr 843/167) – zmiana z typu A-1-P na B-2-P
- Budynek 19d (działka nr 843/168) – zmiana z typu B-1-P na B-2-P
- Budynek 20d (działka nr 843/172) – zmiana z typu B-2-L na C-2-L

AM-2 obręb ewidencyjny Miłoszyce, jednostka ewidencyjna Jelcz-Laskowice – obszar wiejski.

opracowanym przez:

mgr inż. arch. Agata Łapińska upr. nr 59/DSOKK/2012 w specjalności architektonicznej, wpis do Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr DS-1568;

Udziela się pozwolenia na budowę:

w zakresie objętym zmianami zgodnie z przedłożonym projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym. Pozostałe warunki pozwolenia na budowę pozostają bez zmian.

Niniejsza decyzja stanowi integralną część decyzji nr 300/2023 z dnia 31.05.2023r. Starosty Oławskiego, zmienionej decyzjami nr 431/2024 z dnia 14.06.2024r., 788/2024 z dnia 05.11.2024r. oraz 826/2024 z dnia 20.11.2024r. Starosty Oławskiego.

Uzasadnienie

W dniu 24.02.2025r. P. Agata Łapińska pełnomocnik INKOM DOMOWO Sp. z o.o., Spółka komandytowa, ul. Chałupnicza 55, 51-503 Wrocław, wystąpiła z wnioskiem w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wprowadzającego zmiany do pozwolenia na budowę – decyzja nr 300/2023 z dnia 31.05.2023r. Starosty Oławskiego, zmieniona decyzjami nr 431/2024 z dnia 14.06.2024r., 788/2024 z dnia 05.11.2024r. oraz 826/2024 z dnia 20.11.2024r. Starosty Oławskiego w zakresie: Zmiana typów budynków na poszczególnych działkach:

Etap 2:

- Budynek 13d (działka nr 892 (poprz. 843/148)) – zmiana z typu A-1-P na A-2-P
- Budynek 16d (działka nr 843/164) – zmiana z typu A-0-L na B-2-L
- Budynek 24d (działka nr 843/165) – zmiana z typu C-0-L na B-0-L
- Budynek 17d (działka nr 843/166) – zmiana z typu B-1-P na B-0-P
- Budynek 18d (działka nr 843/167) – zmiana z typu A-1-P na B-2-P
- Budynek 19d (działka nr 843/168) – zmiana z typu B-1-P na B-2-P
- Budynek 20d (działka nr 843/172) – zmiana z typu B-2-L na C-2-L

AM-2 obręb ewidencyjny Miłoszyce, jednostka ewidencyjna Jelcz-Laskowice – obszar wiejski.

Zgodnie z procedurą administracyjną – wymogiem art. 10 k.p.a., w celu zapewnienia stronom – w rozumieniu art. 28 k.p.a., czynnego udziału w prowadzonym postępowaniu administracyjnym, Starosta Oławski zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz o przysługujących im uprawnieniach. Żadna ze stron nie wniosła uwag.

W wyniku analizy akt sprawy oraz w oparciu o obowiązujące przepisy prawa wyjaśniam co następuje:

Na podstawie art. 36a ust. 1 pr. bud. Istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

W myśl art. 36a ust. 3 pr. bud. W postępowaniu w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę, przepisy art. 32-35 stosuje się odpowiednio do zakresu tej zmiany.

Wymagania, których spełnienie stanowi warunek udzielenia zmiany pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji zostały określone w treści art. 32- 35 pr. bud. Zgodnie z art. 32 ust. 4 pr. bud. pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył wniosek w tej sprawie w terminie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym, oraz – kto złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W myśl art. 33 ust. 2 pkt. 1-3 pr. bud. do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć: projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w postaci: papierowej - w 3 egzemplarzach albo elektronicznej 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; oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z brzmieniem art. 35 ust. 1 pr. bud. 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 ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także 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, 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 i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego;
- 4) wykonanie - w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2 pr. bud., także sprawdzenie projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 pr. bud.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 pr. bud. w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 pr. bud. oraz art. 32 ust. 4 pr. bud. właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy w ocenie tutejszego organu niniejsze zamierzenie jest zgodne z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „MPZP Miłoszyce-Zachód” – uchwała nr XLII/279/2009 Rady Miejskiej w Jelczu -Laskowicach z dnia 29.10.2009r.

Inwestor uzyskał ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia sygn. akt KS.6220.34.2023.SO Burmistrza Jelcza-Laskowic z dnia 23.01.2024r. zmieniająca decyzję Burmistrza Jelcza-Laskowic z dnia 24 sierpnia 2023r., znak SO.6220.6.2022.6795.

Jak wynika z treści w/w decyzji, organ stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia w następujący sposób:
Inwestycja realizowana będzie etapowo:

Etap 2 będzie obejmować budowę:

39 budynków jednorodzinnych, w tym 30 budynków jednorodzinnych oraz 9 budynków dwulokalowych,

Etap 3 będzie obejmować budowę:

Projektuje się 49 budynków jednorodzinnych, w tym 36 budynków jednorodzinnych oraz 13 budynków dwulokalowych,

Etap 4 będzie obejmować budowę:

Projektuje się 45 budynków jednorodzinnych, w tym 42 budynków jednorodzinnych oraz 3 budynków dwulokalowych.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że w etapie 2 realizowanych będzie w dalszym ciągu 39 budynków jednorodzinnych, w tym 30 budynków jednorodzinnych oraz 9 budynków dwulokalowych, co jest zgodne z zapisami cytowanej wyżej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrza Jelcza-Laskowic.

Inwestor uzyskał ostateczną decyzję Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 12.06.2023r., sygn. akt WR.ZUZ.5.4210.923.2022.MP – - pozwolenia wodnoprawnego w zakresie wykonania urządzenia wodnego tj. zespołu muld chłonno – -retencyjnych dla odwodnienia projektowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych w związku z projektowaną zabudową mieszkaniową.

Inwestycja znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 27 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.).

Inwestor spełnił warunki określone w ustawie Prawo budowlane, niezbędne do wydania pozwolenia na budowę.

Wobec powyższego należy orzec jak w sentencji.

Pouczenie

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Na podstawie art. 127a § 1 i § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego 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. Na podstawie art. 130 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Z up. Starosty Oławskiego
Mariusz Wigdorczyk
Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa
(kwalifikowany podpis elektroniczny)

Otrzymują:

1. P. Agata Łapińska pełnomocnik INKOM DOMOWO Sp. z o.o., Sp.K. ul. Chałupnicza 55, 51-503 Wrocław
2. P. Bartosz Ciastoń
3. P. Janusz Klemczak
4. P. Kinga Loose
5. P. Łukasz Loose

Do wiadomości:

1. a/a AB
2. PINB w Oławie, ul. Kutrowskiego 31a, 55-200 Oława

Sprawę prowadzi:

Dorota Cyganik-Kozłowska Tel.: 071 301 15 31