

DECYZJA NR 346/2022

Na podstawie art. 104 i art. 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2021r. , poz 735 ze zm.) – dalej k.p.a, w związku z art. 36a ust. 1, art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 2351 ze zm.) – dalej pr. bud., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 01.04.2022r. złożonego przez P. Rafała Zarzyckiego, działającego w imieniu inwestora: Azpiaran Polska Sp. z o. o, ul. Wrocławska 36, 55-020 Wojkowice w sprawie zmiany pozwolenia na budowę udzielonego decyzją Starosty Oławskiego nr 1264/2021 z dnia 30.12.2021 r. obejmującą: budowę hali produkcyjnej i magazynowej z częścią socjalno-biurową, przeciwpożarowy zbiornik wodny, zbiornik na wody opadowe wraz z infrastrukturą techniczną oraz niezbędnym zagospodarowaniem działki, działka nr 494/1114 obręb ewidencyjny Stanowice, jednostka ewidencyjna Oława- gmina

postanawiam

zmienić decyzję Starosty Oławskiego nr 1264/2021 z dnia 30.12.2021 r. obejmującą: budowę hali produkcyjnej i magazynowej z częścią socjalno-biurową, przeciwpożarowy zbiornik wodny, zbiornik na wody opadowe wraz z infrastrukturą techniczną oraz niezbędnym zagospodarowaniem działki, działka nr 494/1114 obręb ewidencyjny Stanowice, jednostka ewidencyjna Oława- gmina.

1. Zatwierdza się:

projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany wprowadzający zmiany do projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego obejmującego: budowę hali produkcyjnej i magazynowej z częścią socjalno-biurową, przeciwpożarowy zbiornik wodny, zbiornik na wody opadowe wraz z infrastrukturą techniczną oraz niezbędnym zagospodarowaniem działki, działka nr 494/1114 obręb ewidencyjny Stanowice, jednostka ewidencyjna Oława- gmina

w następującym zakresie: zmiana parametrów projektowanego budynku (zwiększenie: długości budynku o 30,00 m, powierzchni zabudowy o 1861,25 m²), zmiana zagospodarowania działki (między innymi powierzchni terenów utwardzonych, lokalizacji miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych)

zgodnie z przedłożonym projektem zagospodarowania terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym opracowanym przez : mgra inż. Rafała Zarzyckiego upr. nr 156/DOŚ/05 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, wpis do Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa DOŚ/BO/0124/061149.

stanowiącym załącznik do niniejszej decyzji.

2. Udziela się pozwolenia na budowę:

w zakresie objętym zmianami zgodnie z przedłożonym projektem zagospodarowania terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym wprowadzającym zmiany. Pozostałe warunki pozwolenia pozostają bez zmian.

Niniejsza decyzja stanowi integralną część decyzji Starosty Oławskiego nr 1264/2021 z dnia 30.12.2021 r.

Uzasadnienie

W dniu 01.04.2022r. P. Rafał Zarzycki złożył wniosek w sprawie zatwierdzenia

projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i zmiany pozwolenia na budowę udzielonego decyzją Starosty Oławskiego nr 1264/2021 z dnia 30.12.2021 r. obejmującą: budowę hali produkcyjnej i magazynowej z częścią socjalno-biurową, przeciwpożarowy zbiornik wodny, zbiornik na wody opadowe wraz z infrastrukturą techniczną oraz niezbędnym zagospodarowaniem działki, działka nr 494/1114 obręb ewidencyjny Stanowice, jednostka ewidencyjna Oława- gmina.

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, pismem z dnia 17.11.2021r. 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 posiadany 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 posiadany 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 dla terenu położonego w obrębie wsi Stanowice w gminie Oława, Uchwała nr XI/59/2019 Rady Gmina Oława z dnia 26 kwietnia 2019 r.

Ostateczną decyzją nr 2/2022 z dnia 28.03.2022r. Wójt Gminy Oława stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia w następujący sposób:

„ 1. budowa hali produkcyjnej i magazynowej wraz z wewnętrzną linią zasilającą, infrastruktura techniczną, oraz niezbędną zabudową działki obejmująca powierzchnią całkowitą ok. 1,50 ha, w tym ok. 0,72 ha powierzchni zabudowy, ok. 0,54 ha powierzchni utwardzonych oraz ok. 0,238 ha terenów zielonych,

2. realizacja przedsięwzięcia na terenie nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów jako działka nr 494/1114 (AM-1, obręb Stanowice)”

Z części opisowej projektu zagospodarowania terenu strona 11 pkt. 4 „ Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu” wynika, że:

- powierzchnia działki nr 494/1114 AM-1 obręb ewidencyjny Stanowice wynosi 15000,00 m² (1,50 ha), potwierdza to także wypis z rejestru gruntów prowadzony przez tutejszy organ,
- powierzchnia zabudowy wynosi 6825,95 m² (0,68 ha),
- powierzchnia utwardzona wynosi 5551,90 m² (0,56 ha).

Z przedstawionych danych wynika, zgodność planowanego przedsięwzięcia z zapisami cytowanej wyżej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Oławy.

Ponadto projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno- budowlany został uzgodniony:

- z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu na podstawie art. 39 ust 4 pr. bud.,
- pod względem wymagań higieniczno – zdrowotnych,
- z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany zostały wykonane i sprawdzone przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane. Osoby te złożyły oświadczenia o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej, o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt. 3 pr. bud., a także dołączyły kopie uprawnień budowlanych oraz zaświadczeń właściwych izb samorządów zawodowych, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane, aktualne na dzień opracowania projektu przedmiotowego zamierzenia.

Inwestycja znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 27 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm).

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

Zgodnie z art. 4 pr. bud. każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykáže prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Potwierdza to Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie, wyrok z dnia 13 maja 2016 r. sygn. akt II OSK 2327/14. „Ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich nie może być rozumiana w sposób

absolutny. Nie chodzi bowiem o wszelkie utrudnienia, jakie może przynieść planowane na sąsiedniej nieruchomości przedsięwzięcie, a jedynie o takie, które może dotyczyć naruszeń interesów prawnych, w szczególności w zakresie zabudowy nieruchomości. Dodać też należy, że interes osób trzecich chroniony przepisem art. 5 ust. 1 pkt 9 p.b. nie może naruszać prawa inwestora wynikającego z art. 4 tej ustawy (każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami)".

Wobec powyższego należy orzec jak w sentencji.

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 k.p.a. 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 k.p.a. 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.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Pobrano opłatę zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 ze zm.).

Zup. STAROSTY

Mariusz Włodarczyk
NACZELNIK WYDZIAŁU
Architektury i Budownictwa

.....
(podpis osoby upoważnionej do wydania
decyzji)

Otrzymują (strony postępowania):

1. P. Rafał Zarzycki- pełnomocnik Azpiaran Polska Sp.zo.o, ul. Wrocławska 36, 55-020 Wojkowice
2. CHEMTEX Michorczyk Spółka Jawna, ul. Ofiar Katynia 4, 55-200 Oława
3. P. Artur Michorczyk
4. Gmina Oława, pl. Marsz. J. Piłsudskiego 29, 55-200 Oława
5. Wójt Gminy Oława, pl. Marsz. J. Piłsudskiego 29, 55-200 Oława
6. HEKATO ELECKTRONICS Sp. z o. o. , ul. Karpacka 22, 54-617 Wrocław

Do wiadomości:

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