

AB.6740.1214.2022.KZ/8

Nr dz. 32108/10/2022

DECYZJA NR 82 / 2023

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2000), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 19 października 2022 r., złożonego przez inwestora „FARMATERM” Sp. z o.o. - reprezentowanego przez pełnomocnika Panią Martę Pryszlak,

zatwierdzam projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielam pozwolenia na budowę

dla inwestora: „FARMATERM” Sp. z o.o.,
z siedzibą 92-010 Łódź, ul. Pomorska 334a

obejmującego:

- budowę budynku mroźni składowej z częścią zamrażalniczą i zapleczem socjalno-biurowym,
- budowę budynku portierni i wagi samochodowej,
- rozbiórkę budynku „R1”,
- budowę zewnętrznych instalacji: wodociągowej; kanalizacji sanitarnej, deszczowej ze zbiornikiem, technologicznej i awaryjnej ze zbiornikiem; elektroenergetycznej w tym oświetlenia zewnętrznego, demontaż infrastruktury pozostającej w kolizji,
- budowę utwardzeń, w tym miejsc postojowych dla samochodów osobowych,

do realizacji na działce nr ewid. 18/74, położonej przy ul. Norblina w Głownie, obręb G-13,

wg projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno - budowlanego wykonanego przez uprawionych projektantów:

- mgr inż. arch. Monikę Nowak-Pachacz, upr. bud. Nr 13/WPOKK/2016 w specjalności architektonicznej,
- mgr inż. arch. Joannę Ławecką, upr. bud. Nr 16/WPOKK/2020 w specjalności architektonicznej,
- mgr inż. Pawła Praczyk, upr. bud. Nr 91/98/Lo w specjalności konstrukcyjno-budowlanej,
- mgr inż. Marcina Donke, upr. bud. Nr WKP/0038/POOK/07 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej,
- mgr inż. Zygmunta Maniaczyk, upr. bud. Nr 1514/91/Lo w specjalności instalacyjno-inżynierskiej w zakresie sieci i instalacji sanitarnych,
- mgr inż. Aleksandra Busza, upr. bud. Nr WKP/0277/PWOS/04 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociagowych i kanalizacyjnych,
- mgr inż. Wojciecha Poprawa, upr. bud. Nr WKP/0363/POOE/10 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych,
- mgr inż. Szymona Szulc, upr. bud. Nr WKP/0214/POOE/18 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych,

posiadających wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane lub wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane e-CRUB,

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 i art. 42 ust. 2 i 3 ustawy Prawo budowlane:

1) Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- prowadzić roboty budowlane zgodnie z zatwierdzonym projektem i warunkami decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- pozwolenie wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata; rozpoczęcie lub wznowienie budowy w takim przypadku może nastąpić po wydaniu nowej decyzji o pozwoleniu na budowę,
- zapewnić zachowanie praw osób trzecich, a roboty należy prowadzić na warunkach zawartych w projekcie budowlanym,
- wytyczyć geodezyjnie obiekt w terenie oraz wykonać inwentaryzację geodezyjną powykonawczą przez uprawnioną jednostkę wykonawstwa geodezyjnego,

2) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

- roboty prowadzić pod nadzorem uprawnionego kierownika budowy,
- prowadzić dziennik budowy uprzednio zarejestrowany w organie architektoniczno – budowlanym, który wydał niniejszą decyzję,
- nakłada się obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno – budowlanej na podstawie §3 pkt 2 lit a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r., w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. Nr 138, poz. 1554),

3) Inwestor jest zobowiązany:

- zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b ustawy Prawo budowlane, oraz projektu geotechnicznego, z uwagi na przyjęcie II kategorii geotechnicznej - §7 ust. 2 Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. poz. 463).
- zorganizować proces budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o których mowa w art. 18 ustawy Prawo budowlane,
- w przypadku wprowadzania do urządzeń kanalizacyjnych ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 100 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.), inwestor zobowiązany jest uzyskać decyzję pozwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie w wód (dotyczy także ścieków ujmowanych w bezodpływowe zbiorniki).

- 4) Kierownik budowy jest obowiązany** prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

Obszar oddziaływania obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 3 ust. 20 ustawy Prawo budowlane obejmuje teren działki nr ewid.: **18/74** – działka, na której realizowana będzie inwestycja oraz **18/64** – sąsiednia działka budowlana, z uwagi na konieczność przebudowy istniejącego przyłącza wodociągowego (realizacja wg odrębnego opracowania).

UZASADNIENIE

W dniu 19 października 2022 r. pełnomocnik inwestora Pani Marta Prysłak złożyła do organu administracji architektoniczno-budowlanej wniosek o pozwolenie na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mroźni składowej z częścią zamrażalniczą i zapleczem socjalno-biurowym oraz niezbędną infrastrukturą, do realizacji na działce nr ewid. 18/74, położonej przy ul. Norblina w Głownie, obręb G-13.

Z uwagi na fakt, iż wniosek zawierał braki formalne, pismem z dnia 9 listopada 2022 r. organ wezwał inwestora do ich uzupełnienia. Wniosek został uzupełniony przez pełnomocnika inwestora w dniu 7 grudnia 2022 r. - z zachowaniem 30-dniowego terminu określonego w wezwaniu.

Kierując się obowiązkiem określonym w art. 61 §4 kpa, tutejszy organ pismem z dnia 13 grudnia 2022 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania informując o możliwości składania ustnych bądź pisemnych uwag i zastrzeżeń. Z możliwości tej nie skorzystała żadna ze stron postępowania.

Postanowieniem Nr 2206/2022 z dnia 30 grudnia 2022 r. Starosta Zgierski nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia projektu budowlanego, w szczególności do wykazania zgodności inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Postanowienie zostało skutecznie doręczone do pełnomocnika inwestora w dniu 11 stycznia 2023 r. W dniu 20 stycznia 2023 r. – z zachowaniem 30-dniowego terminu – dokonano uzupełnienia projektu budowlanego w wymaganym zakresie.

Pismem z dnia 24 stycznia 2023 r. organ zawiadomił strony postępowania o zebraniu materiału dowodowego, wyznaczając termin na wypowiedzenie się co do zebranych dowodów w sprawie, przed wydaniem stosownej decyzji.

Zgodnie z treścią art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, 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 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: kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego;
- 3a) dołączenie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych 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.

Planowana inwestycja jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Główna, dla działki o nr ewid. 18/31 w obrębie G-13, przy ulicy Ludwika Norblina 4 (wcześniej Sikorskiego 3a) oraz działki o nr ewid. 18/74 w obrębie G-13 przy ulicy Ludwika Norblina 27-29 (wcześniej Sikorskiego 3c), zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Głównie Nr XXIV171/12 z dnia 28 lutego 2012 r.

Zgodnie z załącznikiem graficznym do ww uchwały, teren inwestycji znajduje się w jednostce „1U”, dla której plan ustala przeznaczenie podstawowe - zabudowę usługową, zabudowę magazynowo - składową, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz przeznaczenie uzupełniające - zabudowę produkcyjną stanowiącą nie więcej niż 49% powierzchni całkowitej budynków o przeznaczeniu podstawowym na działce budowlanej; zabudowę gospodarczą, zabudowę garażową, infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne. Inwestycja spełnia warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w uchwale, takie jak wskaźniki zagospodarowania terenu czy parametry zabudowy.

Zgodnie z obowiązującym prawem, inwestycja niniejsza należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Kwestię tę reguluje Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839). Zgodnie §3 ust. 1 pkt 93 i 99, do przedsięwzięć takich zalicza się odpowiednio *„instalacje do przetwórstwa owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego, z wyłączeniem tłuszczów zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok” oraz „instalacje do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub produktów zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok”.*

Z uwagi na powyższe, inwestor uzyskał i załączył do wniosku ostateczną decyzję Burmistrza Główna Nr 1/2022 z dnia 31 maja 2022 r. znak OŚ.6220.1.2022, o środowiskowych uwarunkowaniach, określającą istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, konieczne do uwzględnienia w dokumentacji projektowej. Po szczegółowej analizie, tutejszy organ uznał iż zamierzenie budowlane spełnia te wymagania.

Projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Obiekt zaprojektowano z zachowaniem odległości określonych w przepisach szczegółowych, w tym regulujących kwestię bezpieczeństwa przeciwpożarowego i ochrony sanitarnej.

Projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany są kompletne w zakresie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, kopii zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, dotyczących projektantów i projektantów sprawdzających, oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10. Zostały wykonane i sprawdzone przez projektantów posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane oraz aktualne zaświadczenie, o których mowa w art. 12 ust. 7 lub wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane e-CRUB. Dokumentacja została uzgodniona przez rzeczoznawcę do spraw sanitarno-higienicznych oraz rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Weryfikacji kompletności dokonano na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609).

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, organ administracji architektoniczno - budowlanej nie bada zgodności projektu architektoniczno - budowlanego z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, a zatem odstępuje się od ingerencji w zawartość merytoryczną projektu. Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane do podstawowych obowiązków projektanta należy opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymogami ustawy, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, przyjmując tym samym odpowiedzialność za zawartość merytoryczną projektu i przyjęte w nim rozwiązania.

W myśl zasady wolności budowlanej, określonej w art. 4 ustawy Prawo budowlane, „każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami”. Oznacza to, że decyzja wydawana w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę nie ma charakteru uznaniowego i zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1, tj. zgodności projektu budowlanego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i obowiązującymi przepisami oraz posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Stanowisko takie ugruntowało się także w orzecznictwie sądowo-administracyjnym (wyrok WSA w Gliwicach z dnia 9 stycznia 2008 r. sygn. akt. II SA/GI 823/07, WSA w Warszawie z dnia 25 listopada 2008 r. sygn. akt. VII SA/Wa 540/08, NSA z dnia 21 listopada 2008 r. sygn. akt. II OSK 1428/07 *baza orzeczeń* <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/cbo/query>).

Z uwagi na powyższe orzeka się jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania, za pośrednictwem Starosty Zgierskiego.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania. 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.



Z up. Starosty
z-ca Naczelnika Wydziału
Architektury i Budownictwa
[Signature]
Karol Zieliński

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:

- 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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 1994 r. – 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 myjni 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 1994 r. – 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 (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – 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 1994 r. – 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 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – 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 1994 r. – Prawo budowlane).

Załączniki: Projekt budowlany (pzt + pa-b) – 1 egz. dla inwestora

Otrzymują :

1. Inwestor: „FARMATERM” Sp. z o.o. – za pośrednictwem pełnomocnika: Pani Marty Pryszlak,
2. „EUROPEJSKIE CENTRUM GOSPODARCZE” Sp. z o.o.,
3. ASO-Urszula Zakrzewska, Robert Zakrzewski Sp. J..

Do wiadomości:

1. Burmistrz Główna
2. PINB w miejscu, wraz z 1 egz. pzt i pa-b,
- ✓ 3. aa wraz z 1 egz. pzt i pa-b,

Za niniejszą decyzję nalicza się opłatę skarbową w wysokości 869 zł za pozwolenie na budowę i rozbiórkę oraz 17 zł za pełnomocnictwo. Wysokość opłaty obliczono na podstawie 'Wykazu przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia', będącego załącznikiem do ustawy o opłacie skarbowej (tj. Dz.U. z 2021 poz. 2142).

Odebrano w delegacji dnia 24.02.2023 r.
jeden egzemplarz projektu

Ryszard Kato