

DECYZJA NR 387/2025

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 2025 r. poz. 418) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 02.07.2025 r.

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

dla

Gminy Gawłuszowice, 39 – 307 Gawłuszowice 5a

(imię nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

- budowę budynku usługowego – żłobka wraz z urządzeniami budowlanymi między innymi wewnętrznymi instalacjami w tym podziemnymi odcinkami instalacji: kanalizacji sanitarnej wraz ze szczelnym zbiornikiem na nieczystości ciekłe, gazowej, elektrycznej, budowa przyłącza wodociągowego
- budowa obiektów małej architektury
- w zabudowie usługowej, na terenie obejmującym działki nr ewid. gr. 528, 533 w miejscowości Gawłuszowice, gm. Gawłuszowice, obręb 30 Gawłuszowice

*W ramach zadania pn. Utworzenie Gminnego Żłobka „Akademia Wojtka Niedźwiadka „
w Gawłuszowicach*

Projektant: mgr inż. arch. Sebastian Pikor nr upr. MA/113/21 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, jest wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP

(nazwa i rodzaj oraz adres całego zamierzenia budowlanego, rodzaj(-ów) obiektu(-ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy, imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych, oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: zgodnie z warunkami jednostek opiniujących, uzgadniających projekt budowlany i z przepisami bhp, zapewniając ewentualną ochronę gatunkową roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
2. Przed rozpoczęciem budowy należy dokonać rozbiórki kolidującego odcinka sieci teletechnicznej - budowa po nowej trasie.
3. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: inwestor zobowiązany jest do ustanowienia kierownika budowy.
4. Kierownik budowy jest zobowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia, odpowiednio zabezpieczyć teren budowy.

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

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o pozwolenie na budowę wystąpił inwestor w imieniu którego działa pełnomocnik: P. Krystian Łaz zam. Trześć 14C, 39 – 331 Chorzelów, załączając niezbędne dokumenty przewidziane w art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 t.j.).

Zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 418) do wniosku dołączono:

- projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w 3 egzemplarzach,
- oświadczenie na działki inwestowane pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zgodnie z art. 32 ust. 4 ustawy Prawo Budowlane;
- ostateczną decyzję Wójta Gminy Gawłuszowice z dnia 23.06.2025r. znak RI.6733.5.2025.EM o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;

Po analizie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, w trybie art. 35 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane stwierdzono zgodność:

- z zapisami zawartymi w decyzji Wójta Gminy Gawłuszowice z dnia 23.06.2025r. znak RI. 6733.5.2025.EM o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym m. innymi:

- budynek usługowy usytuowano w najbliższej odległości 9,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr ewid. 10/1, co jest zgodne z ustaloną w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nieprzekraczalną linią zabudowy usytuowaną w odległości 9,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr ewid. 10/1 – zgodnie z załącznikiem graficznym do w/w decyzji;
- zachowano wskaźnik intensywności zabudowy, który wynosi 0,18, co jest zgodne z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, gdzie maksymalna intensywność zabudowy 0,35;
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,18, co jest zgodne z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego gdzie nadziemna intensywność zabudowy ma wynosić 0, 1 - 0,35;
- wskaźnik intensywności wykorzystania terenu wynosi 0,18, co jest zgodne z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, gdzie wskaźnik intensywności wykorzystania terenu nie większy niż 0,20;
- udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,68, gdzie zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ma wynosić 50% terenu inwestycji;
- budynek jednokondygnacyjny, decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie określa ilości kondygnacji;
- wysokość budynku w kalenicy wynosi 9,05m, co jest zgodne z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, gdzie wysokość zabudowy do 10,0m;
- szerokość elewacji frontowej wynosi 13,76m, gdzie zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego szerokość elewacji frontowej 13,0m + 20%;
- geometria dachu - dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłym do frontu nieruchomości oznaczonego lit. A-B, co jest zgodne z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, gdzie układ połaci dachowych - dach dwu, cztero lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych 25° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu w przybliżeniu równoległy lub prostopadły do frontu działki ozn. A-B;
- zaprojektowano 3 miejsca postojowe w tym 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej, co jest zgodne z decyzją, gdzie należy zaprojektować 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej + 1 miejsce parkingowe dla osób z niepełnosprawnościami (pow. użytkowa wynosi 198,52m²);
- zapewniono dostęp do drogi publicznej - wojewódzkiej położonej na działce nr ewid. gr. 10/1 bezpośrednio poprzez istniejący zjazd z przylegającej drogi publicznej (dz. nr ewid. 10/1) droga wojewódzka nr 982;

- po analizie projektu zagospodarowania terenu stwierdzono zgodność z przepisami techniczno - budowlanymi w tym m.in.:

- działka nr ewid. gr. 528 w miejscowości Gawłuszowice ma zapewniony dostęp do drogi publicznej kat. wojewódzka (działka nr ewid. gr. 10/1) - spełniono wymogi § 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- budynek usytuowany w odległości 5,4m od granicy z działką drogi wojewódzkiej nr ewid. gr. 10/1, w odległości 9,9m od granicy z działką nr ewid. gr. 533 oraz w odległości 18,5m od granicy z działką nr ewid. 517 - spełniono wymogi § 12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów umożliwia naturalne oświetlenie tych pomieszczeń; nie występuje przesłanianie – spełniono wymogi § 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- zaprojektowano łącznie 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych w odległości nie mniejszej niż 7 m od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, od boiska szkolnego oraz w odległości nie mniejszej niż 3 m od granicy działki - spełniono wymogi § 19 ust. 1 pkt. 1 oraz ust. 2. pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z uwzględnieniem § 19 ust. 7 ww.

- miejsce na pojemnik do gromadzenia odpadów stałych zlokalizowano w odległości min. 10,0m od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zachowano również odległość nie mniejszą niż 3 m od działek budowlanych i odległość nie mniejszą niż 10 m od boiska szkolnego - spełniono wymogi § 23 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- odległość pokrywy i wylotu wentylacyjnego ze zbiornika na nieczystości ciekłe od granicy działki sąsiedniej nr ewid. gr. 517 wynosi 7,5m, natomiast od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi wynosi min. 18,7m – spełniono wymogi § 36 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- najbliższa odległość projektowanego budynku do istniejącego budynku mieszkalnego na tej samej działce wynosi 5,2m. Ścianę projektowanego budynku skierowaną w jego stronę zaprojektowano jako ścianę oddzielenia pożarowego o klasie REI120, dodatkowo w tej ścianie zaprojektowano otwory okienne z oknami o klasie EI60, docieplenie tej ściany zaprojektowano z wełny mineralnej- spełniono wymogi § 249 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- odległość między zewnętrznymi ścianami budynków niebędącymi ścianami oddzielenia przeciwpożarowego, a mającymi na powierzchni większej niż 65% klasę odporności ogniowej (E), określoną w § 216 ust. 1 w 5 kolumnie tabeli, nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, być mniejsza niż 8m - projektowany budynek usługowy zlokalizowano w najbliższej odległości 13,6m, od istniejącego budynku biurowego na działce nr ewid. gr. 533 oraz w odległości 20,2m od istniejącego budynku biurowego na działce nr ewid. 517 zapewniając niezbędną odległość między zewnętrznymi ścianami budynków - spełniono wymogi § 271 i § 273 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- z wymaganiami ochrony środowiska:
 - projektowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.), w związku z powyższym nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla projektowanego zamierzenia budowlanego, inwestycja nie wprowadza ograniczeń ani uciążliwości dla działek sąsiednich;
 - projektowana inwestycja nie zmienia kierunku i natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – bez szkód dla gruntów sąsiednich zgodnie z art. 234 ustawy z dn. 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. 2021 poz. 2233 t.j.), w zagospodarowaniu i ukształtowaniu terenu uwzględniono przepisy w/w artykułu;

Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany jest kompletny, posiada wymagane opinie i uzgodnienia, wykonany jest zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1679), w tym m. innymi: do projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego dołączono oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej w myśl art. 34 ust. 3d pkt 3, a projektanci opracowujący posiadają wymagane prawem uprawnienia budowlane (na podstawie danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane), oraz przynależą do właściwej izby samorządu zawodowego (na podstawie danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane).

W związku z powyższym projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany opracowany przez uprawnionych projektantów jest kompletny i zgodny z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 23.06.2025 r., znak RI-6733.5.2025.EM wydaną przez Wójta Gminy Gawłuszowice, wymaganiami ochrony środowiska, ponadto projekt zagospodarowania działki jest zgodny z przepisami techniczno-budowlanymi w tym m.in. z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 t.j.).

W wyniku powyższych faktów i analizy dokumentów sprawy stwierdzono, że spełnione zostały wymagania art. 35 ust. 1 i art. 32 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane, dlatego orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Podkarpackiego w Rzeszowie za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572) 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.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie na podstawie art. 7 pkt. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 t.j.).



(pieczęć okrągła)

Z up. STAROSTY

Tomasz Kilian

Dyrektor Wydziału
Architektury i Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Otrzymują :

1. P. Krystian Łaz zam. Trześń 14C, 39 – 331 Chorzelów – pełnomocnik Gminy Gawłuszowice + 1 załącznik nr 1;
2. a/a + załącznik nr 1.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Mielcu + załącznik nr 1;
2. Wójt Gminy Gawłuszowice o decyzji o warunkach zabudowy znak RI.6733.5.2025.EM z dnia 23.06.2025r. i jako organ podatkowy.

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór na 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. 55 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane).

2. Do użytkowania obiektu budowlanego na budowę którego 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 łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, pod stacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie 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 pozwolenie na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 4 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).

Załącznik Nr 1 – opieczetowany projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany stanowiący integralną część niniejszej decyzji