



Starosta Pruszkowski

ul. Drzymały 30
05 800 Pruszków
tel. +48 22 738 14 00
fax +48 22 728 92 47
www.powiat.pruszkow.pl



Znak sprawy: **WA.6740.1.583.2019.BK.AB**
Nr kanc. wn.: 34767/06/2019

Pruszków, dnia 31.01.2020 r.

DECYZJA NR 177/2020

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 27.06.2019 r.

ZATWIERDZAM PROJEKT BUDOWLANY I UDZIELAM POZWOLENIA NA BUDOWĘ

dla:

Lidl Sp. z o. o. Sp. k. z siedzibą przy ul. Poznańskiej 48 w Jankowicach
obejmujące:

budowę budynku usługowo-handlowego z parkingiem naziemnym, dwoma pylonami reklamowymi wraz z instalacjami wewnętrznymi (elektryczną, teletechniczną, wodno-kanalizacyjną, ogrzewania, wentylacji i chłodzenia) oraz instalacjami uzbrojenia terenu (elektryczną, wodociągową, hydrantową, ogrzewania geotermalnego, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjno-pożarowym) na działkach nr ew. 560, 561, 633 obręb Komorów Wieś, gmina Michałowice

Autorzy projektu:

Architektura: Piotr Zajac, nr upr. bud. MA/054/05 w specjalności architektonicznej, wpisany na listę MOIA pod nr MA-1777
Sprawdzający: Dorota Mokrosińska, nr upr. bud. 22/R-378/LOIA/06 w specjalności architektonicznej, wpisana na listę członków MOIA pod nr ew. MA-2008
Konstrukcja: Rodryg Czyż nr upr. bud. Wa-331/01 w specjalności konstr.-bud., wpisany na listę członków MOIB pod nr ew. MAZ/BO/7341/01
Sprawdzający: Krzysztof Synowiecki, nr upr. bud. MAZ/0556/PWOK/11 w specjalności konstr.-bud., wpisany na listę członków MOIB pod nr ew. MAZ/BO/0259/12
Instalacje sanitarne: Waldemar Najdek, nr upr. bud. WKP/0166/PWOS/13 w spec. instalacyjnej, wpisany na listę członków WOIB pod nr ew. WKP/IS/0392/13
Sprawdzający: Agata Ciesiołkiewicz, nr upr. bud. WKP/0171/PWOS/18 w specjalności instalacyjnej, wpisana na listę członków WOIB pod nr ew. WKP/IS/0371/18
Instalacje elektryczne: Michał Moryc, nr upr. bud. MAZ/0279/PWOE/14 w specjalności instalacyjnej, wpisany na listę członków MOIB pod nr ew. MAZ/IE/0410/14
Sprawdzający: Mariusz Bagiński, nr upr. bud. BI/6/01 w specjalności instalacyjnej, wpisany na listę członków MOIB pod nr ew. MOIB/IE/1200/05
Drogi: Krzysztof Opasiński nr upr. bud. MAZ/0351/POOD/07 w specjalności drogowej, wpisany na listę członków MOIB pod nr ew. MAZ/BD/0144/08
Sprawdzający: Paweł Łukasik nr upr. bud. LUB/0163/PWOD/12 w specjalności drogowej, wpisany na listę członków LOIB pod nr ew. LUB/BD/0042/13
Technologia: Piotr Zajac, nr upr. bud. MA/054/05 w specjalności architektonicznej, wpisany na listę MOIA pod nr MA-1777
Sprawdzający: Dorota Mokrosińska, nr upr. bud. 22/R-378/LOIA/06 w specjalności architektonicznej, wpisana na listę członków MOIA pod nr ew. MA-2008

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

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

- a) Należy zastosować się do warunków określonych w:
 - miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
 - decyzji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 561/2019 z dnia 16.10.2019 r. znak WRD.5130.1.15.2018;
 - opinii komunikacyjnej Starosty Pruszkowskiego z dnia 22.05.2019 r. znak WIOŚ.7111.2.22.2019.JDz;
 - umowie nr WID/2/2020 zawartej w dniu 16.01.2020 r. pomiędzy Powiatem Pruszkowskim a Lidl sp. o. o. sp.k.

b) kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy lub rozbiórki;

c) kierownik budowy (robót) jest obowiązany umieścić na budowie lub rozbiórce, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia; nie dotyczy to budowy obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa oraz obiektów liniowych;

d) kierownik budowy (robót) jest obowiązany odpowiednio zabezpieczyć teren budowy (rozbiórki);

2. ~~Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych~~

3. ~~Terminy rozbiórki:~~

a) ~~Istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,~~

b) ~~Tymczasowych obiektów budowlanych~~

4. Szczególne wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

a) budowę należy realizować pod nadzorem uprawnionego kierownika budowy (robót). Osoby, którym zostało powierzone kierownictwo, nadzór i kontrola techniczna robót budowlanych, są zobowiązane potwierdzić własnoręcznie podpisem przyjęcie powierzonych im funkcji, przechowywać przez okres

wykonania robót dokumenty stanowiące podstawę ich wykonania oraz udostępnić te dokumenty przedstawicielom uprawnionych organów,

- b) zgodnie z art. 42 ust. 4 prawa budowlanego, przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest zobowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności,
- c) zgodnie z art. 43 ust. 1 prawa budowlanego obiekt budowlany w terenie wytyczy uprawniony geodeta, a o zakończeniu robót należy wykonać powykonawczą inwentaryzację geodezyjną,
- d) przy wykonywaniu robót, zgodnie z art. 10 powołanej wyżej ustawy – Prawo budowlane, należy stosować wyroby, które zostały wprowadzone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) roboty należy realizować zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją budowlaną w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz ochronę środowiska,
- f) roboty budowlane w miejscach kolizji lub zbliżeń obiektu budowlanego z istniejącymi przewodami: gazowymi, kanalizacyjnymi, wodociągowymi, telekomunikacyjnymi, energetycznymi należy wykonywać wyłącznie sposobem ręcznym i pod nadzorem inspektorów właściwych służb,
- g) inwestor jest zobowiązany bezzwłocznie powiadomić organ nadzoru budowlanego o zmianie kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego,
- h) kierownik budowy ma obowiązek gromadzenia atestów na materiały użyte w trakcie budowy,
- i) kierownik budowy zobowiązany jest do utrzymania należytego porządku na terenie budowy i terenach okolicznych,
- j) po zakończeniu robót, wykonawca jest zobowiązany do uporządkowania terenu i przywrócenia stanu pierwotnego,

Obszar oddziaływania obiektu(-ów), o którym mowa w art. 3 ust. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: dz. nr ew. 560, 561, 633, 550/3 obręb Komorów Wieś, dz. nr ew. 744/3, 803, 844, 845/40 obręb Komorów Osiedle.

UZASADNIENIE

W dniu 27.06.2019 r. Inwestor wystąpił z wnioskiem na przedmiotową inwestycję.

W dniu 09.07.2019 r. postanowieniem nr 1289/2019 zawieszono przedmiotowe postępowanie administracyjne z uwagi na fakt toczącego się przed Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie postępowaniem w sprawie wpisania do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego zespołu pałacowo-parkowego w Komorowie, gmina Michałowice powiat pruszkowski oraz Alei Marii Dąbrowskiej wraz z jej przedłużeniem w pierwotnym śladzie do bramy ww. zespołu. Powyższe postępowanie przez MWKZ dotyczyło działek nr ew. 744/3, 744/6, 716/30, 716/14, 716/22, 844, 845/40 obręb Komorów Osiedle oraz dz. nr ew. 633, 634, 635, 636, 637, 638, 550/2, 560, 561, 562, 1/3 obręb Komorów Wieś.

W dniu 30.07.2019 r., w wyniku wniesienia przez spółkę Lidl zażalenia z dnia 19.07.2019 r. na postanowienie Starosty nr 1289/2019, przekazano Wojewodzie Mazowieckiemu ww. zażalenie wraz aktami organu I instancji. W dniu 27.08.2019 r. do kancelarii urzędu wpłynęło postanowienie Wojewody Mazowieckiego nr 390/OPON/2019 z dnia 22.08.2019 r. znak WI-I.7840.21.32.2019.KM uchylające zaskarżone postanowienie Starosty nr 1289/2019. W odpowiedzi na pismo Starosty z dnia 04.09.2019 r. z prośbą o zwrot akt, Mazowiecki Urząd Wojewódzki w dniu 19.09.2019 r. zwrócił akta organu I instancji.

W dniu 16.07.2019 r. do kancelarii wpłynął wniosek Stowarzyszenia Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów – Komorowianie o dopuszczenie udziału organizacji społecznej na prawach strony w niniejszym postępowaniu. W odpowiedzi na ww. wniosek W dniu 01.08.2019 r. Starosta poinformował Stowarzyszenie Towarzystwo Przyjaciół Miasta ogrodu Komorów- Komorowianie, iż postępowanie zostało zawieszone do czasu rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a krąg stron będzie ustalany zgodnie z art. 28 ust. ustawy prawo budowlane w momencie wszczęcia postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie. Ponadto w piśmie wskazano, iż zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, przepisu art. 31 § 1 Kpa nie stosuje się w postępowaniach dotyczących pozwolenia na budowę.

W dniu 13.09.2019 r. do kancelarii urzędu wpłynęły odrębne wnioski Pani [REDAKTURA] Pani [REDAKTURA] oraz Gminy Michałowice o dopuszczenie udziału ich na prawach strony w niniejszym postępowaniu.

W dniu 18.09.2019 r. do kancelarii wpłynął wniosek Stowarzyszenia Przyjazna Ostoja o dopuszczenie udziału organizacji społecznej na prawach strony w niniejszym postępowaniu.

Ponieważ wniosek nie spełniał wymagań formalnych w dniu 23.09.2019 r. działając na podstawie art. 64 § 2 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego wezwano inwestora do uzupełnienia braków formalnych w określonym terminie. W dniu 02.10.2019 r. inwestor uzupełnił braki określone w ww. wezwaniu z zachowaniem wyznaczonego terminu.

W dniu 23.09.2019 r. do kancelarii wpłynął ponowny wniosek Stowarzyszenia Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów – Komorowianie o dopuszczenie udziału organizacji społecznej na prawach strony w niniejszym postępowaniu.

W dniu 26.09.2019 r. kancelarii urzędu wpłynął wniosek Pani [REDAKTOWANE] o dopuszczenie udziału na prawach strony w niniejszym postępowaniu.

W dniu 09.10.2019 r. Starosta odrębnymi pismami wezwał Panią [REDAKTOWANE], Panią [REDAKTOWANE] oraz Panią [REDAKTOWANE] do wskazania konkretnego przepisu prawa materialnego, z którego wywodzą swój interes prawny w przedmiotowej sprawie.

W dniu 09.10.2019 r. postanowieniem nr 1950/2019 Starosta odmówił dopuszczenia Towarzystwa Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowianie” do udziału w postępowaniu w charakterze strony.

W dniu 09.10.2019 r. 1949/2019 Starosta odmówił dopuszczenia Stowarzyszenia Przyjazna Ostoja do udziału w postępowaniu w charakterze strony.

Zgodnie z art. 61 § 4 KPA w dniu 09.10.2019 r. pismem znak WA.6740.1.853.2019.BK.AB zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania.

W dniu 10.10.2019 r. w związku ze skargą Gminy Michałowice na postanowienie Wojewody Mazowieckiego nr 390/OPON/2019 z dnia 22.08.2019 r. znak WI-I.7840.21.32.2019.KM uchylające zaskarżone postanowienie Starosty Pruszkowskiego nr 1289/2019 z dnia 09.07.2019 r. zawieszające z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie wydania pozwolenia na przedmiotową inwestycję, przekazano oryginały akt.

W dniu 17.10.2019 r. wpłynęło pismo Pani [REDAKTOWANE] i Pani [REDAKTOWANE] reprezentowanych przez adw. [REDAKTOWANE] będące odpowiedzią na pismo Starosty Pruszkowskiego z dnia 09.10.2019 r.

W dniu 18.10.2019 r. postanowieniem nr 2031/2019 zawieszono z urzędu postępowanie do czasu rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez Sąd Okręgowy w Warszawie.

W dniu 21.10.2019 r. wpłynęło zażalenie Towarzystwa Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowianie” na postanowienie Starosty nr 1950/2019 z dnia 09.10.2019 r.

W dniu 22.10.2019 r. w urzędzie stawił się Pan [REDAKTOWANE] legitymujący się pełnomocnictwem od Pani [REDAKTOWANE] celem zapoznania się z aktami sprawy.

W dniu 29.10.2019 r. pismem poinformowano pełnomocnika Pani [REDAKTOWANE] i Pan [REDAKTOWANE] iż w związku z nie wykazaniem interesu prawnego w przedmiotowym postępowaniu, nie może przysługiwać im przymiot stron w niniejszej sprawie.

W dniu 29.10.2019 r. zgodnie z art. 133 Kpa przekazano Wojewodzie Mazowieckiemu zażalenie Towarzystwa Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowianie”.

W dniu 31.10.2019 r. wpłynęło zażalenie Lidl Sp. z o.o. Sp.k. na postanowienie Starosty nr 2031/2019 z dnia 18.10.2019 r. zawieszające z urzędu postępowanie do czasu rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez Sąd Okręgowy w Warszawie.

W dniu 05.11.2019 r. pismem poproszono Gminę Michałowice o przesłanie wszelkich dokumentów potwierdzających stan faktyczny sprawy toczącej się przed Sądem Okręgowym w Warszawie o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 16.09.1999 r. zawartej między Leszkiem Stańczakiem a Bożeną Sitnik.

W dniu 06.11.2019 r. drogą mailową przekazano Gminie Michałowice skan zażalenia Spółki Lidl na postanowienie Starosty nr 2031/2019, w związku z ustnym wnioskiem o jego przesłanie.

W dniu 06.11.2019 r. Gmina Michałowice odpowiadając na pismo Starosty z dnia 05.11.2019 r. przekazała dokumenty mające potwierdzić stan faktyczny postępowania toczącego się przed Sądem Okręgowym w Warszawie.

W dniu 07.11.2019 r. zgodnie z art. 133 Kpa przekazano Wojewodzie Mazowieckiemu zażalenie Lidl Sp. z o.o. sp.k. z dnia 27.10.2019 r.

W dniu 21.10.2019 r. wpłynęła decyzja Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie nr 561/2019 z dnia 16.10.2019 r. znak WRD.5130.1.15.2018 orzekającą wpisanie do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego dawnego parku pałacowego położonego przy ul. Sanatoryjnej 1, prowadzącą do niego Aleję Marii Dąbrowskiej wraz z fragmentem dawnego folwarku,

stanowiącego podwórze wjazdowe na przedłużeniu osi ww. alei położonym w Komorowie obejmującą m. in. działkę nr ew. 633 oraz część działek nr ew. 560 i 561.

W dniu 18.11.2019 r. wpłynęło pismo Pani [REDAKTOWANO] oraz Pani [REDAKTOWANO] reprezentowanej przez adw. [REDAKTOWANO] wnoszące ponownie o dopuszczenie ich do udziału w niniejszym postępowaniu na prawach strony.

W dniu 20.11.2019 r. w odpowiedzi na pismo Wojewody Mazowieckiego z dnia 15.11.2019 r. przekazano zwrotne potwierdzenie odbioru postanowienia Starosty nr 2031/2019 z dnia 18.10.2019 r. przez inwestora – Lidl Sp. z o.o. sp.k.

W dniu 29.11.2019 r. udzielono odpowiedzi pełnomocnikowi Pani [REDAKTOWANO] i Pani [REDAKTOWANO] na pismo z dnia 18.11.2019 r.

W dniu 28.11.2019 r. udostępniono pracownikowi Urzędu Gminy Michałowice Panu Jarosławowi Sobolowi komplet załączników, które zostały przekazane pismem z dnia 07.11.2019 r. do Wojewody Mazowieckiego wraz z zażaleniem Lidl Sp. z o.o. Sp.k. z dnia 27.10.2019 r.

W dniu 09.12.2019 r. wpłynęło pismo Pani [REDAKTOWANO] wraz z kopią postanowienia Sądu Apelacyjnego w Warszawie V Wydział Cywilny z dnia 03.12.2019 r. sygn. akt V Acz 910/19 zmieniające zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 30.05.2019 r. sygn. akt IV Co 99/19 w ten sposób, że oddalił wniosek o udzielenie zabezpieczenia.

W dniu 31.12.2019 r. wpłynęło postanowienie Wojewody Mazowieckiego nr 655/OPON/2019 z dnia 23.12.2019 r. znak WI-II.7840.21.47.2019.KM uchylające postanowienie Starosty nr 2031/2019 z dnia 18.10.2019 r.

W dniu 08.01.2020 r. działając na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane wydane zostało postanowienie nr 36/2020 nakładające na Inwestora obowiązek uzupełnienia nieprawidłowości występujących w dokumentacji w określonym terminie.

W dniu 16.01.2020 r. Inwestor złożył częściowe uzupełnienie braków określonych w postanowieniu Starosty nr 36/2020.

W dniu 17.01.2020 r. wpłynęło pismo Gminy Michałowice, w którym wnosi swoje zastrzeżenia do projektowanej inwestycji oraz o uznanie jej za stronę w niniejszym postępowaniu. W dniu 30.01.2020 r. udzielono odpowiedzi na powyższe pismo.

W dniu 20.01.2020 r. wpłynęło pismo Stowarzyszenia Za Pruszków o uznanie za stronę w niniejszym postępowaniu. Wobec powyższego w dniu 24.01.2020 r. postanowieniem nr 162/2020 odmówiono organizacji społecznej dopuszczenia do udziału w postępowaniu na prawach strony.

W dniu 21.01.2020 r. udostępniono pełnomocnikowi Gminy Michałowice – adw. Mateuszowi Lisowskiemu do wglądu akta sprawy.

W dniu 28.01.2020 r. wpłynęło pismo Inwestora uzupełniające braki określone w postanowieniu Starosty nr 36/2020.

W dniu 28.01.2020 r. Wojewoda Mazowiecki postanowieniem nr 25/OPON/2020 z dnia 22.01.2020 r. uchylił postanowienie Starosty nr 1950/2019 z dnia 09.10.2019 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia.

W dniu 30.01.2020 r. udostępniono pełnomocnikowi Gminy Michałowice – Pani Dorocie Bagińskiej do wglądu akta sprawy.

W dniu 30.01.2020 r. postanowieniem nr 200/2020 w związku z postanowieniem Wojewody Mazowieckiego nr 25/OPON/2020 odmówiono dopuszczenia wnioskodawcy – Towarzystwu Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowianie” udziału w niniejszym postępowaniu w charakterze strony.

W dniu 30.01.2020 r. wpłynęło pismo Inwestora wnoszące o nieprzyznawanie Gminie Michałowice statusu strony w przedmiotowym postępowaniu.

W dniu 31.01.2020 r. udostępniono pełnomocnikowi Gminy Michałowice – Pani Dorocie Bagińskiej do wglądu akta sprawy.

W dniu 31.01.2020 r. wpłynął wniosek Stowarzyszenia „Przyjazne Jutro” o dopuszczenie organizacji społecznej do udziału w przedmiotowym postępowaniu na prawach strony. Postanowieniem nr 216/2020 z dnia 31.01.2020 r. odmówiono dopuszczenia wnioskodawcy – Stowarzyszenia „Przyjazne Jutro” udziału w niniejszym postępowaniu w charakterze strony.

W dniu 31.01.2020 r. udostępniono Pani [REDAKTOWANO] do wglądu akta sprawy.

Po przeanalizowaniu akt sprawy organ zważył co następuje:

Zgodnie z Art. 77 § 1 Ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego organ administracji publicznej jest zobowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał

dowodowy.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę właściwy organ sprawdza m.in. kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień i pozwoleń, zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wymaganiami ochrony środowiska, zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, a także wykonanie – w przypadku obowiązku sprawdzenia 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.

W razie stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w ust. 1 organ administracji architektoniczno-budowanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

W niniejszej sprawie nałożono na inwestora - Lidl Sp. z o. o. Sp. k. postanowieniem nr 36/2020 z dnia 08.01.2020 r. obowiązek uzupełnienia nieprawidłowości w dokumentacji w wyznaczonym terminie. W ww. postanowieniu Inwestor był zobowiązany między innymi do uzgodnienia projektu budowlanego z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie, w związku z wydaniem przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzji nr 561/2019 z dnia 16.10.2019 r. znak WRD.5130.1.15.2018 orzekającej o wpisaniu do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego dawnego parku pałacowego położonego przy ul. Sanatoryjnej 1, prowadzącą do niego Aleję Marii Dąbrowskiej wraz z fragmentem dawnego folwarku, stanowiącego podwórze wjazdowe na przedłużeniu osi ww. alei położonym w Komorowie obejmującą m. in. działkę nr ew. 633 oraz część działek nr ew. 560 i 561. Konserwator swojej decyzji nadał rygor natychmiastowej wykonalności, stwarzając tym samym prawne podłoże do ustanowienia bezpośredniego nadzoru konserwatorskiego nad wszelkimi działaniami w zabytkowej przestrzeni. W tym miejscu wskazać należy, iż zgodnie z art. 108 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego decyzji, od której służy odwołanie może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne między innymi ze względu na interes społeczny, jakim w ocenie MWKZ w Warszawie, jest stworzenie warunków prawnych dla ochrony obiektów i terenów zabytkowych przed zagrożeniami mogącymi spowodować uszczerbek dla ich wartości. Ponadto, w swoim uzasadnieniu MWKZ w Warszawie wskazał, iż ze względu właśnie na ważny interes społeczny istotnym jest aby rozstrzygnięcia innych organów związane z przygotowaniem wszelkich inwestycji na przedmiotowym terenie, mogących mieć zasadniczy wpływ na jego charakter zapadały z uwzględnieniem powyższego orzeczenia MWKZ. W tym miejscu wskazać należy, iż z uwagi na fakt wniesienia odwołania, decyzja MWKZ nr 561/2019 nie zyskała waloru ostateczności. Powyższy stan prawny decyzji Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków potwierdził w piśmie skierowanym do Urzędu Gminy Michałowice z dnia 17.01.2020 r. znak WRD.1331.2.8.2020. W związku z powyższym w postanowieniu Starosty nr 36/2020 został nałożony na inwestora obowiązek uzgodnienia projektu budowlanego z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie. Jednakże, po wnikliwej analizie zebranego w toku niniejszego postępowania materiału dowodowego, jak także po złożeniu przez Inwestora pisemnych wyjaśnień, odstąpiono od konieczności wykonania powyższego obowiązku.

Zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy Prawo budowlane „prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków”. Natomiast zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami „do rejestru wpisuje się zabytek nieruchomy na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy”. Jak słusznie wskazuje Inwestor w swoim piśmie z dnia 28.01.2020 r., iż Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków na końcu swojej decyzji nr 561/2019 pociągnął, iż „numer rejestru zabytków jest nadawany po stwierdzeniu ostateczności niniejszej decyzji”. Ponieważ, jak już wspomniano, decyzja Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie jest decyzją ostateczną, która wywoływałaby skutki prawne polegające m. in. na nadaniu nowemu zabytkowi numeru w rejestrze zabytków, a w dalszej kolejności, ujawnienia tego wpisu w księdze wieczystej danej nieruchomości, zastosowanie art. 39 ust. 1 Prawo budowlane jest bezzasadne. Na dzień wydania niniejszej decyzji, brak jest zarówno wpisu w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie komponentów przestrzennych będących przedmiotem decyzji MWKZ nr 561/2019, jak i ujawnienia tego faktu w księdze wieczystej nieruchomości oznaczonych jako działki nr ew. 560, 561

i 633 obręb Komorów Wieś. Fakty te znajdują potwierdzenie w decyzji MWKZ z dnia 04.12.2019 znak WN.5152.381.2019.JW dotyczącej zajęcia stanowiska MWKZ w sprawie terenu sąsiadującego z terenem inwestycji, a będącego również objętym decyzją MWKZ nr 561/2019. W uzasadnieniu decyzji umarzającej postępowanie w sprawie uzgodnienia robót budowlanych na wniosek Starosty Pruszkowskiego organ konserwatorski stwierdził, iż: „...inwestycja ta zlokalizowana jest na obszarze, który objęty jest procedurą wpisu do rejestru zabytków. Jednakże z uwagi na fakt, iż postępowanie nie zostało jeszcze zakończone tutejszy organ konserwatorski zobligowany jest do umorzenia w całości w trybie art. 105 § 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego. Na tym etapie sprawy Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków nie posiada kompetencji do zabrania stanowiska w trybie art. 36 pkt 1 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz w trybie § 4 Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków w celu uzyskania pozwolenia na budowę”. Z uwagi na fakt, iż teren objęty przedmiotowym wnioskiem o pozwoleniu na budowę wraz z terenem, co do którego konserwator umorzył postępowanie są jednym komponentem przestrzennym, ujętym w decyzji MWKZ nr 561/2019, stwierdzić należy, iż w odniesieniu do wniosku o pozwoleniu na budowę nie zachodzi potrzeba uzyskania przez Inwestora pozwolenia od MWKZ przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. W związku z powyższym po wnikliwej analizie zebranego w toku niniejszego postępowania materiału dowodowego, jak także po złożeniu przez Inwestora pisemnych wyjaśnień, odstąpiono od konieczności wykonania powyższego obowiązku.

Zgodnie z treścią postanowienia Starosty nr 36/2020 na Inwestora został również nałożony obowiązek przedłożenia porozumienia z Zarządem Powiatu Pruszkowskiego. Powyższy obowiązek wynikał z kolei z treści opinii komunikacyjnej wydanej przez Starostę Pruszkowskiego dnia 22.05.2019 r. znak WIOŚ.7111.2.22.2019.JDz. W dniu 28.01.2020 r. Inwestor przedłożył umowę zawartą w dniu 16.01.2020 r. pomiędzy Powiatem Pruszkowskim a Inwestorem. Powyższa umowa zawarta została w oparciu o przepis art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, zgodnie z którym budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy tych dróg określa umowa zawarta między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej. W związku z powyższym Inwestor – Lidl Sp. z o. o. Sp. k. wywiązała się z obowiązku nałożonego w postanowieniu Starosty nr 36/2020. W tym miejscu wyjaśnić należy, iż wszelkie zastrzeżenia Gminy Michałowice oraz osób trzecich dotyczące inwestycji polegającej na przebudowie drogi publicznej o kategorii drogi powiatowej polegającej na przebudowie skrzyżowania ulic Sieradzkiej, Dąbrowskiej, Starych Lip i Alei Kasztanowej w Komorowie wraz z budową zjazdu z ronda na drogę wewnętrzną planowaną do wybudowania na działce nr ew. 634 nie mogą być przedmiotem rozważań organu, ze względu na fakt, iż wniosek o wydanie pozwolenia na budowę nie obejmuje zakresem powyższej inwestycji. Inwestycja drogowa w ww. zakresie zostanie przeprowadzona zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, w tym w szczególności na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Zgodnie z treścią art. 28 Kpa stroną postępowania jest każdy czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Wobec powyższego uznać należy, że przywołany interes prawny lub obowiązek wynikać musi ze stosowanych przepisów prawa materialnego. Krąg stron postępowania w niniejszej sprawie ustalony winien być zatem w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane. Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane „stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu”. O tym, czy określonemu podmiotowi przysługują uprawnienia strony, rozstrzygają przepisy prawa materialnego. Z powyższego wynika, że jeśli w sferze uregulowanej przepisami prawa budowlanego, ktoś żąda od organu administracji podjęcia określonych czynności, to żądanie takie może być skuteczne wyłącznie w przypadku, jeśli znajduje ono umocowanie w przepisach prawa. Mieć interes prawny, oznacza ustalić powszechnie obowiązujące przepisy prawa, na podstawie których można żądać czynności organu w związku z zaspokajaniem potrzeb lub żądać zaniechania lub ograniczenia czynności organu sprzecznych z potrzebami danej osoby. Prawo budowlane ogranicza pojęcie strony w stosunku do przepisów ustawy Kodeksu postępowania administracyjnego w sprawach wydawanych pozwoleń na budowę. Zgodnie z art. 3 pkt 20 ww. ustawy przez obszar oddziaływania należy rozumieć „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu”. W każdym przypadku obszar oddziaływania obiektu musi być określony w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa. Samo subiektywne odczucie określonego podmiotu,

iż inwestycja oddziałuje na jego nieruchomość nie jest wystarczające do uznania, że nieruchomość jest usytuowana w obszarze oddziaływania danej inwestycji. Interes prawny będący niezbędną przesłanką do uznania danego podmiotu za stronę postępowania musi istnieć obiektywnie, a nie odnosić się do subiektywnych odczuć danej osoby (wyrok WSA z dnia 18 października 2007 r. sygn. akt: IV SA/Wa1496/07). Należy jednocześnie rozróżnić „oddziaływanie na nieruchomość” i „oddziaływanie na nieruchomość w sposób ograniczający jej zagospodarowanie”. Tylko drugie z tych pojęć stanowi podstawę do ustalenia interesu prawnego strony w postępowaniu o pozwolenie na budowę. Podmiot ma prawo wywodzić swój interes prawny jako strona w postępowaniu, jeżeli oddziaływanie obiektu powoduje naruszenie konkretnych norm prawa materialnego, np. przepisów techniczno-budowlanych. Sam fakt, iż dany podmiot jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym czy zarządcą nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością, na której ma być realizowana inwestycja nie jest wystarczającą podstawą do uznania, iż podmiotowi przysługuje status strony w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę. Ograniczenia, które nie są wynikiem istnienia przepisów prawnych nie dają podstawy do uznania danego podmiotu za stronę postępowania. Mając powyższe na uwadze, działając na podstawie art. 61 § 4 Kpa pismem z dnia 09.10.2019 r. zawiadomiono strony (zatem już wtedy ustalono krąg stron) o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie pozwolenia na budowę budynku usługowo-handlowego z parkingiem naziemnym, dwoma pylonami reklamowymi wraz z instalacjami wewnętrznymi (elektryczną, teletechniczną, wodno-kanalizacyjną, ogrzewania, wentylacji i chłodzenia) oraz instalacjami uzbrojenia terenu (elektryczną, wodociągową, hydrantową, ogrzewania geotermalnego, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjno-pożarowym) na działkach nr ew. 560, 561, 633 obręb Komorów Wieś, gmina Michałowice. W przedmiotowej sprawie za strony postępowania uznano: Inwestora – Lidl Sp. z o. o. Sp. k., właścicielkę przedmiotowych nieruchomości – Panią [REDAKTOWANO] oraz Gminę Michałowice.

Gmina Michałowice została uznana za stronę niniejszego postępowania na podstawie art. 28 Kpa i art. 28 Prawa budowlanego ze względu na interes prawny. Wynika on zarówno z faktu sąsiedztwa nieruchomości znajdującej się w obszarze oddziaływania inwestycji, a tym samym możliwości oddziaływania planowanej inwestycji na otoczenie, w tym na nieruchomość stanowiącą własność Gminy Michałowice jak i faktu toczącego się przed Sądem Okręgowym w Warszawie postępowania z pozwu Gminy Michałowice o uznanie umowy sprzedaży z dnia 16.09.1999 r. zawartej między Leszkiem Stańczakiem a Bożeną Sitnik. za nieważną W wyniku uznania przez Sąd przedmiotowego roszczenia doszłoby do zmiany obecnego właściciela nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja. Z tego powodu stwierdzono, że Gmina Michałowice ma interes prawny w byciu stroną, w szczególności ze względu na skutki, jakie mogłyby wyniknąć, gdyby Sąd podzielił stanowisko powódki. Należy zgodzić się z oceną zawartą w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt II OSK 1481/09, że skoro postępowania administracyjne mają w szczególności zapewnić ochronę interesów prawnych stron, więc wątpliwości na temat legitymacji do udziału w postępowaniu w charakterze strony należy rozstrzygać na korzyść domagającej się uznania jej za stronę postępowania. NSA w powołanym wyroku z dnia 5 marca 2010 r. wskazał, że zbyt represyjne i zawężające interpretowanie przepisu art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, samego w sobie bardziej restrykcyjnego niż art. 28 k.p.a. nie może prowadzić do naruszenia art. 31 ust. 3 Konstytucji RP (por. także wyrok NSA z dnia 15 listopada 2007r., sygn. akt II OSK 1510//06). Prawo własności jest bowiem prawem konstytucyjnie chronionym (art. 64 ust. 1 Konstytucji) i ochrona ta jest dla wszystkich równa (art. 64 ust. 2 Konstytucji) – a zawisła przed Sądem Okręgowym w Warszawie sprawa dotyczy prawa własności.

W toku prowadzonego postępowania wnioski o dopuszczenie do udziału w przedmiotom postępowaniu złożyły: Pani [REDAKTOWANO], Pani [REDAKTOWANO], Pani [REDAKTOWANO], Stowarzyszenie Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów -Komorowianie, Stowarzyszenie Przyjazna Ostoja oraz Stowarzyszenie Za Pruszków. W stosunku do osób fizycznych Starosta wystosował pismo wzywające do wykazania interesu prawnego w przedmiotowym postępowaniu, poprzez wskazania konkretnego przepisu prawa materialnego, z którego wywodzą swój interes prawny. W odpowiedzi na wezwanie pełnomocnik Pani [REDAKTOWANO] oraz Pani [REDAKTOWANO] wskazał następujące przepisy prawa materialnego, z których wywodzą swój interes prawny:

- art. 5 ust. 1 pkt 1), 8) i 9) ustawy Prawo budowlane
- § 11, 13, 60, 180 pkt 2 i 3, 323, 324 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- art. 144 Kodeksu cywilnego
- przepisy załącznika do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

W ocenie organu żaden z powyższych przepisów prawa nie dowodzi interesu prawnego wnioskodawczyń, umożliwiającego uznanie ich za stronę w przedmiotowym postępowaniu, o czym zostały poinformowane pismem z dnia 29.10.2019 r.

Rozpatrując wnioski o uznanie za stronę Stowarzyszenia Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów -Komorowianie, Stowarzyszenia Przyjazna Ostoja oraz Stowarzyszenia Za Pruszków, stwierdzono, iż zgodnie z art. 31 § 1 Kpa organizacja społeczna może w sprawie dotyczącej innej osoby występować z żądaniem wszczęcia postępowania lub dopuszczenia jej do udziału w postępowaniu jeżeli jest to uzasadnione celami statutowymi tej organizacji i gdy przemawia za tym interes społeczny.

Jednocześnie, w myśl art. 28 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, przepisu art. 31 § 1 Kpa nie stosuje się w postępowaniu w sprawie o pozwolenie na budowę. Wyjątek, zgodnie z art. 28 ust. 4 Prawa budowlanego, stanowią postępowania w sprawie pozwolenia na budowę wymagające udziału społeczeństwa zgodnie z przepisami 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.

Z przepisów ww. ustawy wynika, że postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę jest postępowaniem wymagającym udziału społeczeństwa jedynie wtedy, gdy przeprowadzona jest ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Zgodnie z art. 59 ww. ustawy przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wymagają przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które zostały określone w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 56 powyższego rozporządzenia do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

- a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
- b) 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;

Z projektu budowlanego wynika, że projektowana powierzchnia zabudowy budynku usługowo-handlowego wynosi 1881,90 m² w tym jego powierzchnia użytkowa wynosi 1397,86 m² (budynek parterowy, bez podpiwniczenia), projektowana powierzchnia utwardzona dla ruchu kołowego wynosi 1991,32 m², projektowana powierzchnia utwardzona dla pieszych wynosi 503,24 m², powierzchnia zabudowy zbiornika retencyjno-pożarowego wynosi 81,79 m².

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 58 do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

- a) 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
- b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;

Z projektu budowlanego wynika, że powierzchnia utwardzona dla ruchu kołowego (w tym 66 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych) wynosi 1991,32 m²,

W związku z powyższym należy uznać, iż przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a co za tym idzie niniejsze postępowanie nie jest postępowaniem wymagającym udziału społeczeństwa. W takim stanie prawnym nie ma znaczenia fakt, iż wnioskujące organizacje prowadzą działalność statutową w zakresie ochrony środowiska lub ochrony przyrody. Wobec powyższego wnioskującym stowarzyszeniom odmówiono uznania za stronę.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12.09.2008 r. sygn. Akt II OSK 1012/07 „termin 65 dni, o którym mowa w art. 35 ust. 6 Ustawy Prawo budowlane, należy liczyć zgodnie z art. 61 § 3 KPA od dnia złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, jeżeli wniosek ten czyni zadość wymaganiom ustalonym w przepisach (art. 64 § 2 KPA). W przypadku, kiedy wniosek nie spełnia tych wymagań ww. termin należy liczyć od daty usunięcia braków formalnych, bowiem wszczęcie postępowania administracyjnego może spowodować tylko żądanie strony niedotknięte brakami formalnymi.” Tym samym terminy określone w przepisach prawa zostały zachowane.

Na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane organ I instancji przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego, sprawdza m.in. kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień i pozwoleń, zgodność

projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wymaganiami ochrony środowiska, zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, a także wykonanie – w przypadku obowiązku sprawdzenia 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. Jednocześnie zgodnie z art. 35 ust. 4 ww. ustawy w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji.

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

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 dot. opłaty skarbowej – zgodnie z ustawą z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej: ~~zwołano~~/pobrano.



z up. STAROSTY
Lesiowska
mgr inż. arch. Wanda Lesiowska
NACZELNIK
Wydziału Architektury

Otrzymują :

- wg rozdzielnika będącego w aktach sprawy

Dane techniczne budynku:

pow. użytkowa	1397,86 m ²
ilość kondygnacji nadziemnych/podziemnych	1/0

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 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 – nie dotyczy.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 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 – nie dotyczy.

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 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 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).

