

WB.6740.47.2025

DECYZJA nr 212/2025

Na podstawie art. 28, art. 34 ust. 4, art. 36, art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 29 stycznia 2025 r.

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

dla:

spółki Aquilia II Sp. z o.o., ul. Bytomska 3A, 01-612 Warszawa

obejmującego:

**BUDOWĘ ZESPOŁU HAL PRZEMYSŁOWO – MAGAZYNOWO – USŁUGOWYCH WRAZ Z
INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ**

na działkach oznaczonych numerami ewid. 52/17, 52/18, 52/19, obręb: 303005_5.0328 Obłaczkowo, jednostka ewid. 303005_5 Września – obszar wiejski,

autorzy projektu: *mgr inż. arch. Joanna Borek* posiadająca uprawnienia budowlane nr ewidencyjny 15/ZPOIA/OKK/2023 do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, członek ZORIA RP o nr ewidencyjnym ZP-0950, *mgr inż. Michał Ejsmont* posiadający uprawnienia budowlane nr ewidencyjny WKP/0003/POOK/16 do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, członek WOIB o nr ewidencyjnym WKP/BO/0271/16, *mgr inż. Paweł Płatkiewicz* posiadający uprawnienia budowlane nr ewidencyjny 7131/118/P/2000 do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, członek WOIB o nr ewidencyjnym WKP/BO/3980/01, *inż. elektryk Eugeniusz Macowicz* posiadający uprawnienia budowlane nr ewidencyjny 282/78/PW do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej w zakresie instalacji elektrycznych, członek WOIB o nr ewidencyjnym WKP/IE/2976/01, *mgr inż. Przemysław Lisiecki* posiadający uprawnienia budowlane nr ewidencyjny WKP/0329/POOS/10 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociagowych i kanalizacyjnych, członek WOIB o nr ewidencyjnym WKP/IS/0085/11,

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z treścią art. 36 ust.1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4 oraz art. 45 i 45a ustawy Prawo budowlane:

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

- 1) budowę należy prowadzić zgodnie z warunkami pozwolenia, zatwierdzonym projektem budowlanym i obowiązującymi przepisami w sposób niezagrażający bezpieczeństwu ludzi i mienia,
- 2) przed przystąpieniem do robót oraz w trakcie ich wykonywania należy przestrzegać oraz spełniać warunki i wymogi zawarte w opiniach, uzgodnieniach i decyzjach organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt budowlany, a każdą zmianę opinii, uzgodnień i decyzji organów i instytucji dotyczącą realizowanego projektu należy niezwłocznie przedłożyć w Wydziale Budownictwa i Środowiska Starostwa Powiatowego we Wrześni z wnioskiem o wprowadzenie zmian w niniejszej decyzji, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z treści w/w dokumentów,
- 3) geodezyjne wyznaczenie obiektu oraz wykonanie inwentaryzacji powykonawczej należy powierzyć uprawnionemu geodecie,
- 4) kierownik budowy zobowiązany jest protokolarnie przejąć od inwestora i odpowiednio zabezpieczyć teren budowy wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi, urządzeniami technicznymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej oraz przestrzegać pozostałych obowiązków określonych w art. 22 ustawy Prawo budowlane,
- 5) w trakcie prac budowlanych inwestor jest obowiązany, zgodnie z art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego

ukształtowania terenu i stosunków wodnych, poprzez wykorzystywanie i przekształcenie wymienionych elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to objęte zatwierdzonym projektem budowlanym, wymogami uzgodnień i decyzji organów opiniujących i uzgadniających projekt budowlany, a w szczególności jest obowiązany uwzględnić warunki zawarte w ostatecznej decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Września o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 4 lutego 2025 r., znak: WGA.6220.40.2023,

- 6) na 30 dni przed planowanym terminem oddania przedmiotowej inwestycji do użytku należy powiadomić Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska – Delegatura w Koninie, ul. Kard. Wyszyńskiego 3A, o planowanym terminie, zgodnie z art. 76 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.),
- 7) należy także podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.

2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych.

Obiekty tymczasowe postawione na czas budowy mogą być użytkowane nie dłużej niż 30 dni od zawiadomienia o zakończeniu budowy.

3. Terminy rozbiórki:

- 1) istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania – nie dotyczy,
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych – 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu robót.

4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie.

Obiekt budowlany (jego części) objęty decyzją jest wyszczególniony w § 2 ust. 1 pkt 7, ust. 2 oraz § 3 pkt 2 lit. a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy realizacji których jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r. nr 138, poz. 1554), dlatego na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane na inwestora nakłada się obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w odpowiedniej specjalności.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, obejmuje działki oznaczone numerami ewid. 52/17, 52/18, 52/19, 47 obręb: 303005_5.0328 Oblączkowo, jednostka ewid. 303005_5 Września – obszar wiejski.

Zgodnie z art. 96 ust. 1 i 2 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), organ rozważył czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i uznał, że oddziaływanie, o którym mowa wyżej, nie powinno wystąpić.

Uzasadnienie

Postępowanie w sprawie budowy zespołu hal przemysłowo – magazynowo – usługowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach oznaczonych numerami ewid.: 52/17, 52/18, 52/19, obręb: 303005_5.0328 Oblączkowo, zostało wszczęte w dniu 29 stycznia 2025 r. na wniosek spółki Aquilia II Sp. z o. o., ul. Bytomska 3A, 01-612 Warszawa, reprezentowanej przez pełnomocnika, pana Zbigniewa Dąbrowskiego. Do wniosku dołączono oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany.

Organ określił obszar oddziaływania obiektu, ustalił strony postępowania administracyjnego i w trybie art. 64 § 1 i 4 kpa, pismem z dnia 21 lutego 2025 r., znak: WB.6740.47.2025, skutecznie zawiadomił je o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień, składania wniosków i zastrzeżeń.

W dniu 28 lutego 2025 r. do kancelarii organu wpłynął wniosek pełnomocnika inwestora o zawieszenie prowadzonego postępowania administracyjnego. Organ pismem z dnia 3 marca 2025 r., znak: WB.6740.47.2025, zawiadomił strony postępowania o wpłynięciu wniosku pana Zbigniewa Dąbrowskiego o zawieszenie prowadzonego postępowania administracyjnego w powyższej sprawie. Zawiadomienie było skuteczne.

Uznając zasadność ww. wniosku organ postanowieniem z dnia 14 marca 2025 r. zawiesił prowadzone postępowanie, informując, że jeżeli w okresie trzech lat od daty zawieszenia postępowania na wniosek

strony żadna ze stron nie zwróci się o podjęcie postępowania, żądanie wszczęcia postępowania uważa się za wycofane.

Na wniosek pełnomocnika inwestora, który wpłynął do kancelarii organu dnia 11 kwietnia 2025 r., organ postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2025 r., znak: WB.6740.47.2025, podjął postępowanie w przedmiotowej sprawie.

Następnie w oparciu o art. 35 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego organ dokonał sprawdzenia dołączonych do wniosku dokumentów i stwierdził, że projekt spełnia warunki określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: terenów aktywizacji gospodarczej obszar działki nr ewid. 52/16 oraz fragmenty dróg: krajowej KD 15 i wojewódzkiej nr 432 w rejonie skrzyżowania, który został zatwierdzony uchwałą nr XXXIII/323/05 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 17 czerwca 2005 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego nr 123 z dnia 16 sierpnia 2005 r., poz. 3353 i terenu zabudowy mieszkaniowej część dz. nr ewid. 52/2, który został zatwierdzony uchwałą nr XLVII/315/2001 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 22 listopada 2001 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego nr 146 z dnia 28 listopada 2001 r., poz. 3006 oraz w ostatecznej decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Września o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 4 lutego 2025 r., znak: WGA.6220.40.2023, a także wymogi określone w ustawie Prawo budowlane i innych przepisach. W prowadzonym postępowaniu skutecznie zawiadomione strony nie złożyły wniosków i nie zgłosiły zastrzeżeń pisemnie lub do protokołu. W związku ze spełnieniem wymogów określonych w art. 32 ustawy Prawo budowlane, wniosek spółki Aquilia II Sp. z o.o., ul. Bytomska 3A, 01-612 Warszawa, reprezentowanej przez pełnomocnika, pana Zbigniewa Dąbrowskiego został rozpatrzony pozytywnie i orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego, al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Starosty Wrzesińskiego. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu.

Pobrano opłatę skarbową za dokonanie czynności urzędowej: na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 16 listopada 2016 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 z późn. zm.).



Z up. Starosty
Z-ca Naczelnika Wydziału
Budownictwa i Środowiska

.....
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Załącznik:

1 egz. projektu

Otrzymują:

1. Aquilia II Sp. z o.o., ul. Bytomska 3A, 01-612 Warszawa, reprezentowana przez pełnomocnika.
Pełnomocnik: [REDACTED] (wraz z 1 egz. projektu)
2. Pozostałe strony postępowania według odrębnego rozdzielnika, w aktach sprawy
3. WB a/a

Do wiadomości:

1. Burmistrz Miasta i Gminy Września, ul. Ratuszowa 1, 62-300 Września
2. PINB w/m (wraz z 1 egz. projektu)

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.
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 łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje 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 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).