

SP-AB.6740.828.2024.BW
(nr rejestru organu wydającego decyzję)
SP-AB.6740.2300.2025.EZD
ŻR.1504-e-D

DECYZJA Nr 32/2026

Na podstawie art. 28 ust. 1a), art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 8 maja 2024 r.,

**zatwierdzam przedłożony projekt zagospodarowania terenu
i projekt architektoniczno - budowlany oraz udzielam inwestorowi,
którym jest:
podmiot pn.: HE4 ENTERPRISES 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
z siedzibą przy ul. Towarowej 28, 00-839 Warszawa,**

.....
(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

pozwolenia na budowę, obejmującą:

„budynek magazynowo – usługowy z częścią socjalno – biurową oraz pomieszczeniami technicznymi, budynkiem administracyjno – technicznym, budynkiem portierni, budynkiem pompowni p. poż., zbiornikiem wody do celów p. poż., zbiornikiem retencyjnym wraz z odprowadzeniem do rzeki Żalina, drogami wewnętrznymi, parkingami, wraz z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu”, na dz. nr 120/6, 120/7, obr. ewid. Milejowice oraz na dz. nr 201/6 i 201/7 i 196, obr. ewid. Wojkowice, gm. Żórawina.

.....
(nazwa i rodzaj oraz miejsce wykonywania robót budowlanych)

Jednocześnie, na podstawie art. 36 ust 1 pkt 1, 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, nakładam obowiązek:

1. ustanowienia kierownika budowy, na podst. art. 42 ust 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane;
2. ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego we wszystkich obowiązujących specjalnościach, na podst. § 2 ust. 2, § 3 ust. 1 i 2, Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r., w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego;
3. uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, zgodnie z art. 55 ust 1 ustawy – Prawo budowlane,
4. przestrzegania warunków określonych w decyzjach: Wójta Gminy Żórawina z dnia 17 lipca 2022 r., nr 14/2021 - o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 4 kwietnia 2024 r., znak WR.ZUZ.5.4210.203.2023.MG – pozwolenie wodnoprawne, Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 27 stycznia 2023 r., nr 188/2023 – pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych, Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 7 listopada 2025 r., nr 865/2025 – zezwolenie na realizację inwestycji drogowej oraz umowy „drogowej” z dnia 12 maja 2023 r., nr UG-ORG.032.62.2023 zawartej pomiędzy Gminą Żórawina, a inwestorem: HE4 Enetrpises 1 sp. z o. o.

UZASADNIENIE

W dniu 8 maja 2024 r. wpłynął do tutejszego organu wniosek w postaci elektronicznej podpisany przez Pana Krzysztofa Jopka – pełnomocnika wnioskodawcy, którym jest podmiot pn.: HE4 ENTERPRISES 1 sp. z o. o. o wydanie w/w pozwolenia na budowę.

Do wniosku załączono:

- projekt zagospodarowania terenu (1 plik komputerowy), projekt architektoniczno – budowlany (1 plik komputerowy), załączniki projektu budowlanego (1 plik komputerowy),
- oświadczenie wnioskodawcy o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (1 plik komputerowy),
- pełnomocnictwo wnioskodawcy udzielone Panu Krzysztofowi Jopkowi wraz z potwierdzeniem wniesienia opłaty skarbowej (2 pliki komputerowe),

- karta uzgodnienia w/w projektów przez rzeczoznawcę ds. przeciw pożarowych (1 plik komputerowy),
- karta uzgodnienia w/w projektów przez rzeczoznawcę ds. sanitarno – higienicznych (1 plik komputerowy),

Wobec stwierdzenia braków formalnych we wniosku, tutejszy organ pismem z dnia 10 maja 2024 r. poinformował inwestora o konieczności uzupełnienia wniosku. Przedmiotowy wniosek został ostatecznie uzupełniony dnia 13 czerwca 2024 r., wobec tego tutejszy organ wszczął postępowanie administracyjne w przedmiocie pozwolenia na budowę, o czym powiadomił strony i uczestników postępowania, pismem z dnia 13 czerwca 2024 r.

W toku dalszych czynności dokonano merytorycznej oceny przedłożonych projektów, zgodnie z kryteriami opisanymi w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Ocena ta wykazała, że przedłożone projekty zawierają nieprawidłowości, wobec czego postanowieniem nr 1112/2024 z dnia 13 czerwca 2024 r., nałożono obowiązek ich usunięcia w terminie do dnia 2 grudnia 2024 r.

Termin usunięcia nieprawidłowości nałożonych ww. postanowieniem był dwukrotnie zmieniany na wniosek inwestora i ostatecznie wyznaczony na dzień 31 grudnia 2025 r.

W dniu 3 grudnia 2025 r., w odpowiedzi na postanowienie tutejszego organu, wpłynęło w postaci elektronicznej pismo przewodnie wraz z uzupełnionymi projektami: zagospodarowania terenu i architektoniczno – budowlanym oraz załącznikami projektu budowlanego. Z pisma tego wynikało, że stanowi ono częściowe uzupełnienie postanowienia, tj. zawiera potwierdzenia ostateczności decyzji na realizację inwestycji drogowej. Ostateczne uzupełnienie dokumentacji projektowej nastąpiło dnia 19 grudnia 2025 r.

W wyniku analizy akt sprawy tutejszy organ stwierdził, co następuje.

Stosownie do art. 32 ust 4 ustawy – Prawo budowlane pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto:

- 1) złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 1a) złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności pozwoleń, o których mowa w art. 23 ust. 1 i art. 26 ust. 1, oraz decyzji, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jeżeli są one wymagane;
- 2) złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Art. 35 ust 3 ustawy Prawo budowlane ustanawia z kolei możliwość nałożenia przez organ administracji architektoniczno – budowlanej, w razie stwierdzenia nieprawidłowości postanowienia o obowiązku usunięcia danych nieprawidłowości w określonym terminie.

W myśli art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, 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.

Odnosząc się do art. 35 ust 1 ustawy – Prawo budowlane, stwierdzono zgodność przedłożonych projektów z ustaleniami decyzji Wójta Gminy Żórawina: nr 14/2023 z dnia 17 lipca 2023 r. oraz nr 06/2023 z dnia 9.05.2023 r. – o warunkach zabudowy, jak również nie stwierdzono naruszeń w zakresie przepisów techniczno – budowlanych.

W dalszej kolejności należy stwierdzić, że przedłożone projekty zostały bez uwag uzgodnione z właściwym rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz z rzeczoznawcą do spraw sanitarno – higienicznych.

W dokumentacji projektowej znajdują się oświadczenia: projektanta o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu architektoniczno – budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Tutejszy organ nie stwierdził również naruszeń w zakresie kompletności przedłożonych projektów w zakresie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Planowane przedsięwzięcie, biorąc pod uwagę przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r., Dz.U.2019.1839 t. j. ze zm., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestor dołączył do wniosku o pozwolenie na budowę ostateczną decyzję Wójta Gminy Żórawina nr 14/2021 z dnia 17 lipca 2022 r. (przeniesioną ostateczną decyzją Wójta Gminy Żórawina nr 11/2022 z dnia 6 września 2022 r.) – o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, jak również przedstawił w projekcie szczegółowe zestawienie wykazujące zgodność planowanej inwestycji z ustaleniami w/w decyzji.

W związku z planowanym wykonaniem urządzeń wodnych na terenie objętym inwestycją, tj.: wylotu kanalizacji deszczowej do rzeki wraz z wykonaniem umocnienia dna i skarp rzeki Żalina, drenaży odwadniających, likwidacji i przebudowy części drenowania melioracyjnego, jak również ze względu na szczególne korzystanie z wód polegające na wykonaniu na nieruchomości o powierzchni powyżej 3500 m² robót lub obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, inwestor dołączył do wniosku ostateczną decyzję Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 4 kwietnia 2024 r., znak WR.ZUZ.5.4210.203.2023.MG, jak również przedstawił w projekcie szczegółowe zestawienie wykazujące zgodność planowanej inwestycji z ustaleniami powyższej decyzji wodnoprawnej.

Po przeanalizowaniu całości dokumentacji stwierdzono również, iż przedłożone projekty zostały opracowane oraz sprawdzone przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnymi na dzień opracowania projektów zaświadczeniami o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. Wszystkie osoby posiadające uprawnienia budowlane i biorące udział w opracowaniu przedmiotowych projektów

figurują w elektronicznym Centralnym Rejestrze Uprawnień Budowlanych.

W przeprowadzonym postępowaniu stwierdzono, iż wniosek inwestora wraz z projektami spełnia warunki określone w art. 32 ust 1 i ust 4 oraz art. 33 ust 2 ustawy – Prawo budowlane.

W związku z powyższym, w razie spełnienia wymagań określonych w art. 32 ust 1 oraz w art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno – budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Uwzględniając powyższe, na podstawie art. 28 ust. 1a) oraz art. 34 ust. 4 tej ustawy, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Jednocześnie, zgodnie z art. 127a kpa, przed upływem 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.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwości 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 społeczeństw w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

(pismo zostało wydane w postaci elektronicznej
i podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej - inwestycja podlega opłacie skarbowej. Inwestor wniósł opłatę skarbową: 2316,27 zł.

Załączniki:

1. Projekt zagospodarowania terenu
2. Projekt architektoniczno – budowlany
3. Załączniki projektu budowlanego

Otrzymują (inwestor i pozostałe strony postępowania):

1. inwestor – HE4 Enterprises 1 sp. z o. o. do rąk pełnomocnika, którym jest Pan Krzysztof Jopek – wraz z załącznikami
2. pozostałe strony postępowania wg rozdzielnika

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim w/m wraz z załącznikami
2. Wydz. AiB w/m wraz z załącznikami

Sprawę prowadzi: Bartłomiej Weryński, tel. (71) 722-17-24