

**AB.6740.1301.2023.MP/2**

Nr rej. 32889/12/2023/N

**DECYZJA NR 179 / 2024**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 22 grudnia 2023 r.,

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

**dla Inwestora: Producentka Centrala Farmaceutyczna Procefarm Sp. z o. o.  
z siedzibą: 51 – 131 Wrocław, ul. Żmigrodzka 242F**

**obejmującego:**

- **rozbudowę istniejącego budynku biurowo – magazynowego o budynek hali magazynowej z częścią socjalną, dla potrzeb hurtowni produktów leczniczych Procefarm;**
- **budowę budynku wartowni;**
- **budowę budynku pompowni pożarowej;**
- **budowę zbiornika wody przeciwpożarowej;**
- **budowę szczelnego zbiornika retencyjnego;**
- **budowę wiaty na odpady;**
- **przebudowę istniejących rowów oraz drenaży melioracyjnych;**
- **budowę zewnętrznych instalacji: kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, wodociągowej na cele bytowe, wodociągowej przeciwpożarowej oraz gazu;**
- **budowę zewnętrznej instalacji elektrycznej niskiego oraz średniego napięcia;**
- **budowę oświetlenia terenu oraz kanalizacji teletechnicznej;**
- **budowę utwardzeń terenu, dojazdów, dojazdów oraz miejsc postojowych dla samochodów (zgodnie z projektem budowlanym);**

**do realizacji na działkach nr ewid. 63/2, 64/3 obręb Sosnowiec, gmina Stryków;**

wg projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego opracowanego oraz sprawdzonego przez uprawnionych projektantów:

- mgr inż. arch. Maję Konaszyńską, upr. bud. Nr 16/DSOKK/2022 w specjalności architektonicznej,
  - mgr inż. arch. Annę Piechaczek, upr. bud. Nr 72/DSOKK/2018 w specjalności architektonicznej,
  - mgr inż. Piotra Lisieckiego, upr. bud. Nr WKP/0329/POOS/10 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych,
  - mgr inż. Wojciecha Michalskiego, upr. bud. Nr WKP/0389/POOS/17 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych,
  - mgr inż. Bartosza Balcerek, upr. bud. Nr WKP/0379/POOE/12 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych,
  - mgr inż. Wiktora Gałęzowskiego, upr. bud. Nr WKP/0384/POOE/13 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych,
  - mgr inż. Pawła Płatkiewicz, upr. bud. Nr 7131/118/P/2000 w specjalności konstrukcyjno – budowlanej,
  - inż. Bartosza Prałat, upr. bud. Nr WKP/0305/PWOD/13 w specjalności drogowej,
  - mgr inż. Michała Pawlika, upr. bud. WKP/0105/POOH/18 w specjalności inżynierskiej hydrotechnicznej,
  - mgr inż. Łukasza Urbańskiego, upr. bud. WKP/0381/POOH/19 w specjalności inżynierskiej hydrotechnicznej,
- oraz posiadających wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust.7 ustawy Prawo budowlane,

z zachowaniem następujących warunków prowadzenia robót budowlanych zgodnie z treścią art. 36, art. 42, art. 45 i art. 45a ustawy Prawo budowlane:

**1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych**

- **przewodzą roboty budowlane zgodnie z zatwierdzonym projektem i warunkami decyzji o pozwoleniu na budowę; zgodnie z przepisami i normami zapewniającymi bezpieczeństwo ludzi i mienia; zgodnie z decyzją Burmistrza Strykowa znak: ROŚ.6220.11.2023.AR z dnia 21 września 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, ale jednocześnie określającej warunki i wymagania dla fazy realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia; zgodnie z decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu: znak: WA.ZUZ.5.4210.837.2023.EP z dnia 25 października 2023 r. o pozwoleniu wodnoprawnym na wykonanie urządzeń wodnych,**

- zapewnić zachowanie praw osób trzecich, a roboty należy prowadzić na warunkach zawartych w projekcie budowlanym,
  - 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,
- 2) szczególne wymagania dotyczące nadzoru na budowie:**
- roboty prowadzić pod nadzorem uprawnionego kierownika budowy,
  - **obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego** na podstawie § 3 pkt 2a 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) przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany:**
- zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b ustawy Prawo budowlane (art. 42 ust. 1 pkt 1 lit. a),
  - ustanowić kierownika budowy (art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. a),
- 4) kierownik budowy jest obowiązany:**
- zabezpieczyć terenu budowy i prowadzić roboty budowlane zgodnie z i informacją dotyczącą bezpieczeństwa ludzi i ochrony zdrowia, z poszanowaniem interesów osób trzecich, przy użyciu wyrobów dopuszczonych w budownictwie do obrotu i stosowania powszechnego lub jednostkowego,
  - prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz zgłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (art. 45a),

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 ust. 20 ustawy Prawo budowlane, obejmuje nieruchomość: działkę o nr ewid. 63/2 i 64/3 obręb Sosnowiec na której będzie realizowana przedmiotowa inwestycja.

## UZASADNIENIE

W dniu 22 grudnia 2023 r. Inwestor za pośrednictwem pełnomocnika złożył do Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Zgierzu wniosek dotyczący zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno – budowlanego i udzielenia decyzji o pozwoleniu na budowę obejmującego rozbudowę istniejącego budynku biurowo – magazynowego o budynek hali magazynowej z częścią socjalną, dla potrzeb hurtowni produktów leczniczych Procefar wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, do realizacji na działkach nr ewid. 63/2, 64/3 obręb Sosnowiec, gmina Stryków.

Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Strykowie Nr V/35/2019 z dnia 31 stycznia 2019 r.,

Zgodnie z obowiązującym prawem, inwestycja niniejsza nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Kwestię tą reguluje Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839). W w/w rozporządzeniu zawarto zamknięty katalog inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dlatego też inwestor uzyskał i załączył do wniosku ostateczną decyzję Burmistrza Strykowa znak: ROŚ.6220.11.2023.AR z dnia 21 września 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, ale jednocześnie określającej warunki i wymagania dla fazy realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.

Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z ustaleniami w/w decyzji w zakresie niezbędnym do udzielenia pozwolenia na budowę. Inwestor jest zobowiązany prowadzić proces budowlany zgodnie z ustaleniami w/w decyzji, zachowując wytyczne decyzji w zakresie urządzeń niezbędnych do użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem.

Projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno – budowlany spełniają wymagania określone w art. 33 ust. 2 oraz art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Zakres oddziaływania inwestycji obejmuje działki wymienione w niniejszej decyzji.

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

Ponadto Inwestor załączył do wniosku oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, spełniając wymagania zawarte w treści art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.

Na mocy obowiązujących przepisów, 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.

Projekt architektoniczno – budowlany wykonany został przez projektantów z właściwymi uprawnieniami zawodowymi, potwierdzonymi aktualnym zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, o którym mowa w art. 12 ust. 7 wyżej cytowanej ustawy.

Projekt budowlany spełnia wymogi określone w art. 34 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz jest opracowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1679) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1225), a załączone dokumenty formalno – prawne są kompletne.

Z uwagi na powyższe orzeka się jak w sentencji.

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

**Przed upływem terminu do wniesienia odwołania stronie przysługuje możliwość zrzeczenia 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.**



(pieczęć okrągła)

Z up. STAROSTY  
*[Podpis]*  
Agnieszka Kropp-Nowacka  
Naczelnik Wydziału  
Architektury i Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

**Załączniki:**

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

**Otrzymują:**

- ✓ 1. Inwestor: Producentka Centrala Farmaceutyczna Procefar Sp. z o. o.,  
za pośrednictwem pełnomocnika: Pani Mai Konaszyńskiej

**Do wiadomości:**

1. P.I.N.B. Zgierz, w miejscu wraz z 1 egz. projektu budowlanego (pzt + pa-b)
2. Burmistrz Miasta Strykowa
3. a/a wraz z 1 egz. projektu budowlanego (pzt + pa-b)

Niniejsza decyzja jest ostateczna  
i podlega wykonaniu od dnia

07.03.2024

NACZELNIK  
Wydziału Architektury i Budownictwa  
*[Podpis]*  
Agnieszka Kropp-Nowacka

**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:

1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję: kierownika budowy, inspektora nadzoru inwestorskiego – jeżeli został on ustanowiony; oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności.

2) oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.

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).

## **Obowiązek informacyjny dotyczący przetwarzania danych osobowych w Starostwie Powiatowym w Zgierzu**

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r., w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (zwanej dalej Rozporządzeniem) informujemy, że :

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Starosta Zgierski z siedzibą 95-100 Zgierz, ul. Sadowa 6A.
3. Administrator wyznaczył Inspektora Danych Osobowych, z którym może się Pani/Pan skontaktować :
  - telefonicznie dzwoniąc pod numer +48 691 194 100;
  - pocztą email : poczta@mkoralewski.pl;
  - lub pisemnie na adres siedziby Administratora.
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu :
  - a. wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze w związku z realizowaniem zadań przez Starostę Zgierskiego na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c Rozporządzenia;
  - b. wykonywania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej Administratorowi w związku z realizowaniem zadań przez Starostę Powiatu Zgierskiego na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c Rozporządzenia w szczególności z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane ( Dz. U. 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.).
5. W związku z przetwarzaniem danych osobowych w celu wskazanym powyżej Pani/pana dane osobowe mogą być udostępniane innym odbiorcom (procesorom) lub kategoriom odbiorców danych osobowych. Odbiorcami Pani/Pana danych mogą być :
  - a. inne podmioty upoważnione do odbioru Pani/Pana danych osobowych na podstawie odpowiednich przepisów prawa;
  - b. inne podmioty, które przetwarzają Pani/Pana dane osobowe w imieniu Administratora na podstawie zawartej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych (tzw. Podmioty przetwarzające)
6. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji wskazanego w pkt 3 celu przetwarzania, w tym również obowiązku archiwizacyjnego wynikającego z przepisów prawa.
7. W związku z przetwarzaniem danych przez Administratora przysługuje Pani/Panu :
  - a. prawo dostępu do treści danych na podstawie art. 15 Rozporządzenia;
  - b. prawo sprostowania danych, na podstawie art. 16 Rozporządzenia;
  - c. prawo do usunięcia danych, na podstawie art. 17 Rozporządzenia;
  - d. prawo do ograniczenia przetwarzania danych, na podstawie art. 18 Rozporządzenia;
  - e. prawo do przenoszenia danych, na podstawie art. 20 Rozporządzenia;
  - f. prawo do wniesienia sprzeciwu, na podstawie art. 21 Rozporządzenia;
  - g. w przypadku, w którym przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych odbywa się na podstawie zgody (tj. art. 6 ust. 1 lit a Rozporządzenia), przysługuje Pani/panu prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.
8. Ma Pani/Pan prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy Rozporządzenia.

