

AB-IV.6740.1.361.2025.IT

Kraków, dnia 01.10.2025r.

DECYZJA NR AB.IV.1.930.2025

Na podstawie art. 28 ust.1a, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36, art.82 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (T.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572)

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 26.05.2025r.

Izabela Trzeciak

mgr inż. arch. Izabela Trzeciak

Inspektor

w Wydziale Architektury

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

dla Inwestora: STOPBUD-INVESTMENT sp. z o.o., ul. Eliasza Radzikowskiego 62, 31-315 Kraków,

dla inwestycji pn.: „Budowa zespołu 23 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym 22 budynków w zabudowie bliźniaczej i 1 budynku wolnostojącego z wbudowanym garażem jednostanowiskowym i instalacjami wewnętrznymi: wody, kan. sanitarnej, centralnego ogrzewania i elektryczną (w każdym budynku), wraz z zewnętrznymi odcinkami wewnętrznych instalacji: elektrycznej (włz) i kan. sanitarnej, kan. opadowej ze zbiornikami szczelnymi na wody opadowe oraz terenem utwardzonym piaszczem i jezdnią (w ramach dojścia i dojazdu do każdego budynku) wraz z budową odcinka drogi wewnętrznej na dz. nr 3704, 881/2, 887/2, 888, 889, 887/1 oraz budowa połączenia komunikacyjnego z dz. nr 661 i 3702 na dz. nr 3704 w m. Liszki gm. Liszki”

Kategoria obiektów: I, VIII, XXV

Projektant: mgr inż. arch. Katarzyna Grochot – posiada kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr MPOIA/044/2008, jest wpisana na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: MP-1502.

z zachowaniem następujących warunków:

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

spełnienie wymagań zawartych w uzgodnieniach branżowych oraz w innych dokonanych uzgodnieniach, pozwoleniach w tym zgodnie:

- z pismem Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Krakowie znak PSGKR.ZMSM.763.1172131.1.25 z dnia 18.07.2025 r. cyt. fragment „Wszelkie prace wykonywane w sąsiedztwie sieci gazowej należy prowadzić ze szczególną ostrożnością, ręcznie w uzgodnieniu i pod nadzorem Gazowni Kraków Krowodrza, (...) o terminie prowadzenia prac należy powiadomić pisemnie Gazownię z 14-sto dniowym wyprzedzeniem”.

- roboty budowlane należy wykonać zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami, teren budowy odpowiednio zabezpieczyć,
- w związku z art.75 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (T.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647) zobowiązuje się inwestora do uwzględnienia ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności odnowę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w zakresie określonym w dokonanych uzgodnieniach i warunkach niniejszej decyzji o pozwoleniu na budowę. Przy prowadzeniu robót budowlanych należy uwzględnić obowiązki dotyczące ochrony drzew i krzewów wynikające z ustawy o ochronie przyrody,
- roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę i można je wykonywać tylko na terenie objętym pozwoleniem,
- przed oddaniem budynku do użytkowania należy zgodnie z art. 6 ustawy Prawo budowlane zrealizować obiekty i urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej zapewniające spełnienie wymagań i warunków użytkowania zgodnie z art. 5 ustawy Prawo budowlane, typu: przyłącza i inne. Realizacja powyższych obiektów i urządzeń może nastąpić na podstawie właściwej decyzji o pozwoleniu na budowę ewentualnie na podstawie zgłoszenia robót niewymagających pozwolenia na budowę zgodnie z art. 28 ust.1 ustawy Prawo budowlane bądź art.29a ww. ustawy,
Należy rozbudować istniejącą drogę wewnętrzną gminną na działce nr 661 w zakresie odwodnienia drogi w sąsiedztwie działki nr 3702 z odprowadzeniem wód opadowych projektowaną kanalizacją deszczową do istniejącego rowu zlokalizowanego przy granicy działki nr 2070 w m. Liszki, gm. Liszki – zgodnie z pismem Urzędu Gminy Liszki sygnatura sprawy IN.7021.6.143.2025 z dnia 02.12.2025r. i pismem Urzędu Gminy Liszki sygnatura sprawy IN.7021.6.295.2025 z dnia 15.07.2025r.

2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

- Inwestor jest zobowiązany do dokonania czynności o których mowa w art. 42 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane
- Kierownik budowy obowiązany jest do spełnienia wymogów określonych w art. 45a ust. 1 ww. ustawy

wynikających z art.36 ust.1 pkt1-4, art.42 ust.1 i 4 oraz art.45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane.

Obszar oddziaływania obiektu (-ów), o którym mowa w art. 3 pkt. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: dz. nr 3704, 881/2, 887/2, 888, 889, 3702, 661, 881/1, 887/1, 896, 880 w m. Liszki, gm. Liszki

UZASADNIENIE

W dniu 26.05.2025r. Inwestor działający poprzez Pełnomocnika złożył w tut. organie administracji architektoniczno-budowlanej wniosek o pozwolenie, który skorygowany został przez Pełnomocnika Inwestora w dniu 16.09.2025 r. na zakres inwestycji umieszczony w sentencji decyzji.

Po sprawdzeniu kompletności wniosku – w dniu 05.06.2025 r. wezwano Inwestora do uzupełnienia dokumentów formalnych złożonego wniosku, które zostały dostarczone tut. organowi w dniu 19.06.2025 r.

Po sprawdzeniu wniosku z załączoną dokumentacją ze względu na stwierdzone braki, w trybie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane tut. organ wystosował do Inwestora postanowienie z dn. 10.07.2025r. (wysyłka 11.07.2025r.), w którym został zobowiązany do ich uzupełnienia w terminie do 05.08.2025r.

Z dniem 30.07.2025r. na prośbę Pełnomocnika Inwestora z dnia 29.07.2025r., tut. organ administracji architektoniczno-budowlanej zawiesił postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie.

Postanowieniem z dnia 19.09.2025r., postępowanie administracyjne zostało podjęte, w związku z usunięciem przez Pełnomocnika Inwestora w dniu 16.09.2025r. wszystkich braków w złożonej dokumentacji.

Wnioskowana inwestycja jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Liszki UCHWAŁA Nr XXX/425/2021 RADY GMINY LISZKI z dnia 12 sierpnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Liszki. Działki inwestycyjne, na których projektowane są budynki objęte niniejszym wnioskiem, zgodnie z wyrysem z mpzp znajdują się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (12MN1 i 19MN1) z podstawowym przeznaczeniem m.in. pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (8MNU2) z podstawowym przeznaczeniem m.in. pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.

Wnioskowane budynki swoją formą architektoniczną, wysokością, kształtem, kątem nachylenia i kolorystyką dachu i materiałami wykończeniowymi elewacji oraz w zakresie wskaźników: intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej spełniają wymagania zawarte w mpzp.

Inwestycja jest zgodna z wymaganiami ochrony środowiska.

Wnioskowana inwestycja nie oddziałuje na obszar Natura 2000 w znaczeniu ustawy z dnia 3 października 2008r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa oraz o ocenie oddziaływania na środowisko, gdyż najbliższy obszar (Dębnicko-Tyniecki obszar łąkowy PLH120065) znajduje się w odległości ok. 3,91 km od działek inwestycyjnych.

Projekt zagospodarowania oraz projekt architektoniczno-budowlany został opracowany przez osoby posiadające uprawnienia do projektowania, posiada wymagane opinie i uzgodnienia, m.in.:

- ostateczną decyzję o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej (znak OS-II.6124.7.54.2025.SK z dnia 10.06.2025r.) wydaną przez Wydział Ochrony Środowiska Rolnictwa i Leśnictwa Starostwa Powiatowego w Krakowie,

- uzgodnienie Urzędu Gminy Liszki - pismo z dnia 17.04.2025r. znak: IN.7021.6.169.2025 w zakresie budowy połączenia komunikacyjnego z drogą gminną wewnętrzną dz. nr 661 na dz. nr 3702 w m. Liszki, gm. Liszki,

- pismo Zarządu Dróg Wojewódzkich z dnia 09.06.2025r. znak: ZDW/PW/2025/4855 DI-6.663.55.2025.AZU informujące, że planowane zamierzenie inwestycyjne w Liszkach posiada dostępność komunikacyjną do drogi wojewódzkiej DW 780 w Liszkach,

- pismo Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Krakowie, znak PSGKR.ZMSM.763.1172131.1.25 z dnia 18.07.2025, z którego wynika m.in. iż: „ (...) Wszelkie prace wykonywane w sąsiedztwie sieci gazowej należy prowadzić ze szczególną ostrożnością, ręcznie w uzgodnieniu i pod nadzorem Gazownia Kraków Krowodrza, (...) o terminie prowadzenia prac należy powiadomić pisemnie Gazownie z 14-sto dniowym wyprzedzeniem (...)”.

Projektant dołączył informację dot. BIOZ oraz projektant złożył oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Projekt zagospodarowania jest zgodny z obowiązującymi przepisami.

Inwestor złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie objętym niniejszą decyzją.

STAROSTWO POWIATOWE w KRAKOWIE

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

Referat IV Architektoniczno-Budowlany

30-037 Kraków, al. Słowackiego 20

Tel. (12) 634-42-70 w 319 400 410 411 412

WYKONANO ZGODNIE Z ORYGINAŁEM

0 1 -10- 2025

DATA

PODPIS

z up. STAROSTY

Izabela Trzeciak

mgr inż. arch. Izabela Trzeciak

Inspektor

w Wydziale Architektury

Podczas prowadzonego postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę stronom postępowania zapewniono możliwość zapoznania się z materiałem dowodowym, również przed wydaniem decyzji – zawiadomienie z dnia 19.09.2025r. Uwag i wniosków nie złożono.

Wobec spełnienia wymagań określonych w art.35 ust.1 ustawy Prawo budowlane - orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Małopolskiego, 31-156 Kraków, ul. Basztowa 22, za pośrednictwem Starosty Krakowskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art.127a ustawy Kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona postępowania może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od decyzji Starosty Krakowskiego. Z dniem doręczenia Staroście Krakowskiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPLATY SKARBOWEJ

- Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 o opłacie skarbowej (T.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1154) zezwolenie w sprawie budownictwa mieszkaniowego nie podlega opłacie skarbowej.
- Uiszczono opłatę skarbową w wysokości 1x17,00 zł (łsziedemnaście złotych) na podstawie tabela część IV cyt. ustawy – od złożenia dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa.
- Uiszczono opłatę skarbową w wysokości 1x105,00 zł za budowę drogi wewnętrznej. **z up. STAROSTY**

Izabela Trzeciak
mgr inż. arch. Izabela Trzeciak
Inspektor

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

(pieczęć okrągła)

Potwierdzenie ostateczności decyzji

Otrzymują:

- 1) Inwestor poprzez Pełnomocnika Pani Katarzyna Grochot (epuap),
- 2) GMINA LISZKI/WÓJT GMINY LISZKI, ul. Mały Rynek 2, 32-060 Liszki (doręczenie na adres w bae),
- 3) Sotwin Krzysztof,
- 4) Starek Wiesław,
- 5) Starek Maria,
- 6) Pustelnik Artur,
- 7) Pustelnik Magdalena,
- 8) Szwed Bolesław,
- 9) Kowalik Wacław,
- 10) AB a/a.

STAROSTWO POWIATOWE w KRAKOWIE
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
Referat IV Architektoniczno-Budowlany
30-037 Kraków, al. Słowackiego 20
Tel. (12) 634-42-70 w. 319, 400, 410, 411, 412

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

01-10-2025
DATA PODPIS

Adresy Stron z pozycji 1 do 9 w aktach sprawy.

Do wiadomości:

1. Wójt Gminy Liszki.

z up. STAROSTY
Izabela Trzeciak
mgr inż. arch. Izabela Trzeciak
Inspektor
w Wydziale Architektury

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.
2. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
 - 1) zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b ustawy prawo budowlane
 - 2) ustanowić kierownika budowy
 - 3) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, gdy taki obowiązek został określony w niniejszej decyzji pozwolenia na budowę
 - 4) przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany.
3. 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 1994r. – 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 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 pkt1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane).

4. 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).
5. 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).
6. 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).

Sporządziła: inspektor mgr inż. arch. Izabela Trzeciak