

## **DECYZJA NR 361/2025**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 418), oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 572 z późn.zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 18.06.2025 r.

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

dla

**EKOBUD SMT. SP. Z O.O., ul. Przemysłowa 2, 39-300 Mielec,**

(imię nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

Budowę 28-u budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej (oznaczonych na projekcie zagospodarowania działki numerami od 8 do 13 oraz od 16 do 37) z instalacjami wewnętrznymi oraz budowę drogi wewnętrznej z miejscami postojowymi, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wg projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego, na działkach nr ewid. 732/1, 732/2, 732/3, 734/1, 734/2, 734/3, 734/4, 735/1, 735/2, 735/3 i 737/1, w m. Mielec przy ul. Traugutta, obręb 1 Stare Miasto,

jako II Etap inwestycji pn.: „Budowa 37-u budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej, budowa 10-u budynków garażowych oraz budowa wewnętrznej drogi dojazdowej z miejscami parkingowymi na działkach nr ewid. 732, 734, 735, 737, 775, 738/1 i 739/3, położonych w Mielcu przy ul. Traugutta”

**Projektant: mgr inż. arch. Dorota Hamala-Lis** - uprawnienia nr Rz/A-07/06 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, wpisana na listę członków Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów RP.

(nazwa i rodzaj oraz adres całego zamierzenia budowlanego, rodzaj(-e) obiektu(-ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy, imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: zgodnie z warunkami jednostek opiniujących, uzgadniających projekt budowlany i z przepisami bhp, zapewniając ewentualną ochronę gatunkową roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie, w tym z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Prezydenta Miasta Mielca znak ŚE.6220.4.2024.EŻ – 10 z dnia 07.02.2025 r.
2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: inwestor zobowiązany jest do ustanowienia kierownika budowy.
3. Przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest obowiązany zabezpieczyć teren budowy, potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego; umieścić na terenie budowy w widocznym miejscu tablicę informacyjną,

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

## **UZASADNIENIE**

Inwestor wystąpił z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego, załączając dokumenty wymagane w art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane, w tym:

- 1) projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany w postaci papierowej, w 3 egzemplarzach;
- 2) oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) ostateczną decyzję o warunkach zabudowy Prezydenta Miasta Mielca znak UGG-U.6730.264.2024 z dnia 15.04.2025 r.;

- 4) ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Prezydenta Miasta Mielca znak ŚE.6220.4.2024.EŻ – 10 z dnia 07.02.2025 r.,
- 5) ostateczną decyzję o przeniesieniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Prezydenta Miasta Mielca znak ŚE.6220.4.2024.EŻ – 13 z dnia 06.05.2025 r.,
- 6) oświadczenie projektanta posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 4 lit. b, dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn.zm.).

Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo Budowlane, powiadomione zostały pismem z dnia 10.07.2025 r. o wszczętym postępowaniu w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, a także pouczone o możliwości zapoznania się z dokumentami, wypowiedzania się oraz składania ewentualnych uwag i wniosków w sprawie.

W trakcie postępowania administracyjnego strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

Po analizie projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego, w trybie art. 35 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane stwierdzono zgodność:

- projektu zagospodarowania działki z zapisami zawartymi w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy Prezydenta Miasta Mielca znak UGG-U.6730.264.2024 z dnia 15.04.2025 r., dalej – decyzji o warunkach zabudowy:
  - budynki mieszkalne jednorodzinne zaprojektowano w odległościach min. 30,53 m od granicy z działką nr ewid. 740 (w drugiej linii zabudowy), co spełnia zapis z decyzji o warunkach zabudowy, gdzie określono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 1,5 m od działki nr ewid. 740;
  - zachowano wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji w liniach rozgraniczających, który wynosi 0,54 dla całości inwestycji, gdzie zgodnie z zapisami decyzji o warunkach zabudowy, wskaźnik ten ma wynosić do 0,62;
  - zachowano wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji w liniach rozgraniczających, który wynosi 0,54 dla całości inwestycji, gdzie zgodnie z zapisami decyzji o warunkach zabudowy, wskaźnik ten ma wynosić od 0,09 do 0,62;
  - zachowano udział powierzchni zabudowy, który wynosi 0,32 dla całego obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkalną, gdzie zgodnie z zapisami decyzji o warunkach zabudowy, udział ww. powierzchni zabudowy nie powinien przekroczyć 0,39;
  - zachowano wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, który wynosi 45% dla całości inwestycji, gdzie zgodnie z zapisami decyzji o warunkach zabudowy, wskaźnik ten ma wynosić min. 40%;
  - szerokość elewacji frontowych projektowanej zabudowy bliźniaczej, wynosi 22,5 m dla budynków oznaczonych numerami 8-19 oraz 11,8 m dla budynków oznaczonych numerami 20-37, co jest zgodne z decyzją o warunkach zabudowy, gdzie wskazano, że szerokość elewacji frontowych zabudowy bliźniaczej ma wynosić 8,5 m – 24 m;
  - budynki mieszkalne jednorodzinne, zaprojektowano o wysokości 9,20 m, co jest zgodne z zapisem w decyzji o warunkach zabudowy, gdzie wskazano, że budynki mieszkalne jednorodzinne należy zaprojektować o wysokości od 7,5 m do 9,5 m;
  - dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zaprojektowano jako dwuspadowe, o kącie nachylenia 30°, co jest zgodne z zapisem w decyzji o warunkach zabudowy, gdzie wskazano, że dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych należy projektować jako dwu- lub wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych zawierających się w przedziale 30° - 40°;
  - zachowano wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, który wynosi 45% dla całości inwestycji, gdzie zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy ww. wskaźnik ma wynosić min. 40%;
  - wewnętrzną drogę dojazdową zaprojektowano o szerokości jezdni min. 5,0 m, zgodnie z wymogiem zawartym w decyzji o warunkach zabudowy;
  - przedmiotowa inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Traugutta poprzez gminną drogę wewnętrzną oraz przez działkę nr ewid. 738/3;
  - dla przedmiotowej inwestycji zaprojektowano 101 miejsc postojowych na terenie inwestowanym (Etap II), dla 56-u lokali mieszkalnych, zlokalizowanych na terenie objętym wnioskiem. Dla etapu I zostało zaprojektowanych 60 miejsc postojowych dla 14-u lokali, wobec czego, dla całości inwestycji obejmującej budowę 70-u lokali mieszkalnych, zaprojektowano 161 miejsc postojowych, co stanowi zgodność z zapisem w decyzji o warunkach zabudowy, wg którego, należy zaprojektować min 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
  - zaprojektowano odprowadzenie wody deszczowej na działkę własną Inwestora w liniach rozgraniczających teren inwestycji;

- projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej wyposażone będą w media: zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej; w energię elektryczną – z sieci energetycznej; w gaz – z sieci gazowej; odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej, ogrzewanie – z kotłowni własnej opalanej paliwem gazowym;
- z wymaganiami ochrony środowiska:
  - projektowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 55 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn.zm.). W związku z powyższym, dla zamierzenia objętego wnioskiem, wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Prezydenta Miasta Mielca znak ŚE.6220.4.2024.EŻ – 10 z dnia 07.02.2025 r. Inwestycja nie wprowadza ograniczeń ani uciążliwości dla działek sąsiednich;
  - teren inwestycji nie podlega specjalnym warunkom ochrony ekologicznej, nie znajduje się w strefie chronionego krajobrazu, nie występują na nim pomniki przyrody ani elementy przyrodnicze podlegające ochronie;
  - teren inwestycji nie jest położony na terenach zalewowych oraz nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych;
  - projektowana inwestycja nie zmienia kierunku i natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych jak również kierunku odpływu wód ze źródeł – bez szkód dla gruntów sąsiednich;
  - projektowana inwestycja nie ogranicza dostępności światła, nie powoduje ponadnormatywnego hałasu, drgań oraz nie ogranicza możliwości korzystania z mediów oraz nie ogranicza dojścia i dojazdu do nieruchomości sąsiednich;
- projektu zagospodarowania działki z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, w tym m.in. z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), dalej jako W.T.:
  - budynki mieszkalne jednorodzinne usytuowane będą w odległości 4,1 m – 18,34 m od północno-wschodniej granicy z nieruchomością gruntową dz. nr ewid. 682/6, w odległości min. 8,04 m od południowo-wschodniej granicy z działką nr ewid. 729 oraz w odległości min. 6,27 m od północno-zachodniej granicy z działką nr ewid. 1115/46, obręb 48 Złotniki, gm. Mielec. Powyższe spełnia warunek zawarty w § 12 ust. 1 W.T., mówiący o minimalnych odległościach nowoprojektowanych ścian od granic działki budowlanej;
  - zgodnie z projektem zagospodarowania działki oraz projektem architektoniczno-budowlanym, dla przedmiotowej inwestycji spełniony jest warunek zawarty w § 13 W.T., dotyczący naturalnego oświetlenia pomieszczeń oraz warunek zawarty w § 60 dotyczący minimalnego czasu nasłonecznienia pomieszczeń dla przedmiotowego budynku oraz budynków na sąsiednich nieruchomościach;
  - zgodnie z projektem zagospodarowania działki, teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – gminnej – ul. Traugutta, za pośrednictwem gminnej drogi wewnętrznej, gdzie szerokość dojścia i dojazdu jest zgodna z zapisami § 14 W.T.;
  - na inwestowanej nieruchomości zaprojektowane zostały miejsca postojowe stosownie do przeznaczenia projektowanych budynków. Dla inwestycji obejmującej I i II Etap - budowę 70-u lokali mieszkalnych, zaprojektowano w sumie 161 miejsc postojowych, co spełnia warunek § 18 ust. 2 W.T. Miejsca postojowe zlokalizowane zostały w liniach rozgraniczających ulicę, w związku z czym, zgodnie z § 19 ust. 4 W.T., zachowanie minimalnej odległości miejsc postojowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, nie jest wymagane. Odległości miejsc postojowych od granic nieruchomości spełniają warunki zawarte w § 19 W.T.;
  - na inwestowanej nieruchomości przewidziano utwardzony plac na lokalizację pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z zapisem § 22 W.T., których odległość od okien i drzwi budynków oraz od granicy z sąsiednimi nieruchomościami spełnia warunki zawarte w § 23 ust. 4 W.T.;
  - na terenie objętym inwestycją nie ma możliwości podłączenia obiektów do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Woda opadowa będzie odprowadzana na teren własny Inwestycji w sposób, który nie zmienia naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości, co spełnia warunki zawarte w § 28 i § 29 W.T.;
  - dla przedmiotowej inwestycji zapewniona jest możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, zgodnie z zapisem § 26 W.T. – zgłoszenie sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej dla przedmiotowej inwestycji zostało złożone do tutejszego organu administracji architektoniczno-budowlanej w dniu 20.03.2025 r., znak sprawy AB.6743.119.2025.MT, przyłącz kanalizacji sanitarnej oraz przyłącz wodociągowy zostały przyjęte zgłoszeniem, w trybie art. 29a ustawy Prawo budowlane, do Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Mielcu;

- budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, zostały zaprojektowane w taki sposób, że poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowi zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwia im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach, zgodnie z §323, §324 i §325 WT;
- projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany jest kompletny, do projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno-budowlanego dołączono oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej w myśl art. 34 ust. 3d pkt 3, a projektanci posiadają wymagane prawem uprawnienia budowlane.

W związku z powyższym projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany opracowany przez uprawnionych projektantów jest kompletny i zgodny: z warunkami zawartymi w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy Prezydenta Miasta Mielca znak UGG-U.6730.264.2024 z dnia 15.04.2025 r., oraz z wymaganiami ochrony środowiska. Ponadto projekt zagospodarowania działki jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

W świetle powyższych faktów oraz po analizie dokumentów sprawy, biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy prawa, w tym fakt spełnienia przez inwestora wymagań określonych w art. 32 ust. 4 i art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418), co wykazano powyżej, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

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

Na podstawie Art. 127a § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego., 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.

### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz.2142 z późn.zm.).



Z up. STAROSTY  
*Małgorzata Sundej*  
z-ca Dyrektora Wydziału  
Architektury i Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

#### Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych. Do zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:

- 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
  - a) kierownika budowy,
  - b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony - oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, 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.

Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu 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, pod stacje 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 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

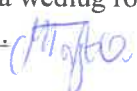
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwolenie na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 4 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).

**Załącznik nr 1:** projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany – opieczątowane stanowią integralną część niniejszej decyzji.

**Otrzymują:**

1. EKOBU D SMT. SP. Z O.O., ul. Przemysłowa 2, 39-300 Mielec + załącznik nr 1.
2. Strony postępowania według rozdzielnika – załącznika nr 2 pozostającego w aktach sprawy.
3. a/a + załącznik nr 1. 

**Do wiadomości:**

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Mielcu + załącznik nr 1;
2. Prezydent Miasta Mielca do decyzji o warunkach zabudowy znak UGG-U.6730.264.2024 z dnia 15.04.2025 r. oraz jako organ podatkowy.