

DECYZJA NR 263/2025

Na podstawie art. 19, art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2025r., poz. 418) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz. 572 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.08.2025r., spółki UNILIN INSULATION POLSKA Sp. z o.o. z siedzibą w Lublińcu przy ul. Powstańców Śląskich 54, działającej przez pełnomocnika Pana Tomasza Grzelaka, w sprawie wydania pozwolenia na budowę budynku produkcyjno-magazynowego wraz z częścią biurowo-socjalno-techniczną, infrastrukturą techniczną oraz obiektami towarzyszącymi w Krasowej przy ul. Przemysłowej, na działkach ewid. nr 3/2, 3/3, 4/2, 4/3, 5/2, 5/3, 6/2, 6/3, 7/2, 7/3, 8/2, 8/3, 15/3 obręb ewid. Krasowa,

ZATWIERDZAM PROJEKT BUDOWLANY I UDZIELAM POZWOLENIA NA BUDOWĘ

**spółce UNILIN INSULATION POLSKA Sp. z o.o.
z siedzibą w Lublińcu przy ul. Powstańców Śląskich 54**

obejmującego

budowę budynku produkcyjno-magazynowego wraz z częścią biurowo-socjalno-techniczną, infrastrukturą techniczną oraz obiektami towarzyszącymi w Krasowej przy ul. Przemysłowej, na działkach ewid. nr 3/2, 3/3, 4/2, 4/3, 5/2, 5/3, 6/2, 6/3, 7/2, 7/3, 8/2, 8/3, 15/3 obręb ewid. Krasowa,

autorzy projektu:

- **mgr inż. arch. Wojciech Janik** – nr uprawnień 66/08/SLOKK/II w specjalności architektonicznej, wpisany na listę Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr SL-1372,
- **mgr inż. arch. Grzegorz Gryś** – nr uprawnień 24/10/SLOKK w specjalności architektonicznej (sprawdzający), wpisany na listę Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr SL-1462,
- **mgr inż. Arkadiusz Guźda** – nr uprawnień SLK/7502/PWBS/17 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, wpisany na listę Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr SLK/IS/0271/18,
- **mgr inż. Alicja Koszewar** – nr uprawnień LBS/0062/POOS/11 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych (sprawdzająca), wpisana na listę Lubuskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr LBS/IS/0034/12,
- **mgr inż. Krzysztof Nolepa** - nr uprawnień OPL/1256/PWBE/16 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpisany na listę Opolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr OPL/IE/0060/16,
- **mgr inż. Karol Wujec** - nr uprawnień OPL/0737/POOE/11 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych (sprawdzający), wpisany na listę Opolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr OPL/IE/0026/12,
- **mgr inż. Paweł Musioł** - nr uprawnień OPL/1072/POOD/14 w specjalności inżynierskiej drogowej, wpisany na listę Opolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr OPL/BD/0016/12,
- **mgr inż. Krystyna Musioł** - nr uprawnień 15/95/OP w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej w zakresie drogi i lotnicze drogi startowe oraz manipulacyjne (sprawdzająca), wpisana na listę Opolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr OPL/BD/0402/01,

z zachowaniem następujących warunków wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 4 oraz art. 45a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane:

- 1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - zgodnie z decyzją Burmistrza Leśnicy nr ZP.6220.1.2024 z dnia 28 lipca 2025r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 2) szczególne wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 - ustala się obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego,
- 3) kierownik budowy jest zobowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na terenie budowy w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz jeśli jest wymagane, ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

Uzasadnienie

W dniu 20.08.2025r. do tut. starostwa wpłynął wniosek w sprawie wydania pozwolenia na budowę jw. Do wniosku dołączono trzy egzemplarze projektu budowlanego, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz pełnomocnictwo udzielone Panu Tomaszowi Grzelak, Panu Tomaszowi Niemiec oraz Panu Wojciechowi Janik do występowania w imieniu Inwestora.

Ponadto Inwestor dołączył decyzję Burmistrza Leśnicy nr ZP.6220.1.2024 z dnia 28 lipca 2025r., o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zakładu produkcyjnego płyt PIR.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt. 10 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024r. poz. 1112) dnia 21.08.2025r. zamieszczono dane o wniosku o pozwoleniu na budowę w publicznie dostępnym wykazie na stronie internetowej www.system.sios.pl.

W projekcie budowlanym projektant określił, na podstawie przepisów odrębnych, obszar oddziaływania projektowanej inwestycji (o którym mowa w art. 3 pkt 20 ww. ustawy Prawo budowlane) obejmujący działki ewid. nr 3/2, 3/3, 4/2, 4/3, 5/2, 5/3, 6/2, 6/3, 7/2, 7/3, 8/2, 8/3, 15/3 obręb ewid. Krasowa, na których zlokalizowana jest inwestycja. Tut. organ po analizie załączonego projektu stwierdził, że obszar oddziaływania obiektu określono prawidłowo.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 28 ust. 2 ww. ustawy Prawo budowlane, stroną w przedmiotowym postępowaniu o pozwolenie na budowę jest właściciel ww. działek tj. UNILIN INSULATION POLSKA Sp. z o.o.

Po przeanalizowaniu zebranego materiału tut. organ stwierdził co następuje:

Na podstawie art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
 - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
 - d) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Działki ewid. nr 3/2, 3/3, 4/2, 4/3, 5/2, 5/3, 6/2, 6/3, 7/2, 7/3, 8/2, 8/3, 15/3, na których planowana jest budowa zakładu produkcyjno-magazynowego wraz z częścią biurowo-socjalno-techniczną, infrastrukturą techniczną, obiektami towarzyszącymi zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Krasowa - tereny przemysłowe, uchwalonej Uchwałą Rady Miejskiej w Leśnicy Nr II/10/06 z dnia 4 grudnia 2006r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego nr 5, poz. 102 z 26.01.2007r. oznaczone zostały na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem Pp – tj. tereny obiektów produkcyjnych, z przeznaczeniem podstawowym pod zakłady produkcyjne, przetwórcze i wytwórcze, stacje demontażu pojazdów i zakłady przetwarzania odpadów powstających z tych pojazdów oraz punkty demontażu odpadów i zakłady przetwarzania odpadów z nich powstających. Ponadto na terenie Pp dopuszcza się lokalizację instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów innych niż niebezpieczne przy zastosowaniu procesów termicznych lub chemicznych, w tym instalacji do krakingu odpadów; składów i magazynów; baz komunalnych, budowlanych i transportowych; anten nadawczo-odbiorczych telefonii komórkowej.

Zakresem wniosku objęta jest budowa zakładu produkcyjnego płyt PIR. W skład zamierzenia budowlanego wchodzi hala produkcyjno-magazynowa, budynek biurowo-socjalny B1, budynek biurowo-socjalny B2, budynek pompowni wraz z zbiornikiem ppoż, zbiornik retencyjny na deszczówkę z funkcją zbiornika wody do celów ppoż wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

§6 ust. 2 ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa parametry i wskaźniki zabudowy.

Po analizie zapisów mpzp należy stwierdzić, iż projektowana zabudowa spełnia wymogi ww §6.

- Zachowano nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów budowlanych o wysokości do 12m, zgodnie §6 ust. 2 pkt. 5 lit. a) ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysokość projektowanej hali produkcyjno-magazynowa wynosi 11,95m
- Intensywność zabudowy zgodnie z pkt. 4 części opisowej projektu zagospodarowania terenu będzie wynosić 27,15%. Zgodnie z §6 st. 2 pkt. 5 lit. b) ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywność zabudowy winna wynosić nie więcej niż 70% powierzchni działki lub nieruchomości pozostającej we władaniu inwestora,
- Powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z pkt. 4 ww. opisu pzt wynosi odpowiednio 84,53%, 62,22% oraz 47,75%, co jest zgodne z §6 ust. 2 pkt. 5 lit. c) ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- Zgodnie z §6 ust. 2 pkt. 5 lit. d) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gabaryty i wysokości budynków określono na nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne; wysokość od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) nie może przekraczać 18m - wysokość projektowanej hali wynosi 11,95m oraz hala posiada jedną kondygnację nadziemną,
- Dach budynku hali oraz części socjalnej zaprojektowano jako płaski o nachyleniu głównych połaci 2° zgodnie z §6 ust. 2 pkt. 5 lit. e) ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego geometria dachu budynków – dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych 2°-40°.

Zamierzenie budowlane spełnia wymóg §12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zakresie usytuowania budynków względem granic z działkami sąsiednimi. Budynki zaprojektowano w najbliższej odległości 14,43m od granicy z działką sąsiednią.

Dla przedmiotowej inwestycji Inwestor uzyskał decyzję Burmistrza Leśnicy nr ZP.6220.1.2024 z dnia 28 lipca 2025r o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. Przedmiotowa inwestycja zakwalifikowana została do §3 ust. 1 pkt 1, 35, 37, 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz 1839 z późn. zm.), to jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z zapisami pkt. 5/4 opisu projektu zagospodarowania terenu inwestycja spełnia wymagania ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Tut. organ sprawdził ponadto kompletność projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno budowlanego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022r. poz. 1679 z późn. zm.).

Ponadto projekt budowlany zaopiniowany został przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz rzeczoznawcę ds. sanitarno-higienicznych.

Należy stwierdzić, iż inwestycja jest zgodna ze:

- zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Krasowa - tereny przemysłowe, uchwalonej Uchwałą Rady Miejskiej w Leśnicy Nr II/10/06 z dnia 4 grudnia 2006r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 5, poz. 102 z 26.01.2007r.
- decyzją Burmistrza Leśnicy nr ZP.6220.1.2024 z dnia 28 lipca 2025r. o środowiskowych uwarunkowaniach.

W związku z tym, że przedmiotowa hala produkcyjno-magazynowa zawiera elementy konstrukcyjne o rozpiętości powyżej 12,00m oraz wysokości jednej kondygnacji powyżej 6,00m, zewnętrzny zbiornik wody do celów przeciwpożarowych posiada wysokość powyżej 5m oraz inwestycja na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach podlegała ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie §2 ust. 1 pkt. 7 lit. b), §2 ust. 2 oraz § 3 pkt 2 lit. a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U. Nr 138 poz. 1554 z 2001r.), nałożono na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego.

Wobec spełnienia przez Inwestora wymagań określonych w art. 32 ust. 4 oraz art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane postanowiono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Opolskiego, za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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 i prawomocna.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwości zapoznania się z jej treścią oraz dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024r. poz. 1112)

Otrzymują (strony postępowania):

1. UNILIN INSULATION POLSKA Sp. z o.o.
ul. Powstańców Śląskich 54
42-700 Lubliniec
pełnomocnik:
Tomasz Grzelak
2. UA a/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
w powiecie strzeleckim
ul. Gogolińska 2a
47-100 Strzelce Opolskie
2. Burmistrz Leśnicy
ul. 1 Maja 9
47-150 Leśnica
(e-doręczenie)

Uiszczono opłatę skarbową
w wysokości 2865,44 zł zgodnie z ustawą
z 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej
(Dz.U. z 2023r., poz. 2111 ze zm.)

PODINSPEKTOR

Patryk Kołodziej

z up. Starosty

Diana Mańka

Naczelnik Wydziału
Architektoniczno-Budowlanego