



Starosta Oleśnicki

ul. J. Słowackiego 10, 56-400 Oleśnica

AB-S.6740.138.2025.1.A.M-P

Syców, dnia 2 kwietnia 2026 r.

DECYZJA NR Is-34/2026

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 i art. 82 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 418, ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę budynku handlowo-usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną, parkingami i drogą wewnętrzną w miejscowości Syców, na działce nr ewid. gruntu: 2078 (poprzednie oznaczenie działki wg numeracji arkuszowej: 19 AM 33), obręb Syców, jednostka ewidencyjna Syców, złożonego w dniu 13 listopada 2025 r., nr rejestru Starostwa Powiatowego: 31280/2025:

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

dla

Smart Park Żerański 2 Spółka Komandytowa

ul. Poznańska 87, 63-400 Ostrów Wielkopolski

obejmujące:

budowę budynku handlowo-usługowego, o pow. zabudowy: 2269,20 m² i kubaturze: 14817,90 m³ - kat. XVII, z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, parkingami i drogą wewnętrzną, w miejscowości Syców, na działce nr ew. gruntu: 2078, obręb Syców, jednostka ewidencyjna Syców,

autor projektu: mgr inż. arch. Mariusz Cadler - upr. bud. nr 25/07/DOIA do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, wpisany na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem WP-0651,

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) teren budowy zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich,
- 2) w widocznym miejscu wywiesić tablicę informacyjną,
- 3) roboty wykonywać zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, przepisami bhp, p.poż i prawa budowlanego,
- 4) w przypadku budowy tymczasowego obiektu budowlanego związanego z realizacją inwestycji należy dokonać jego rozbiórki z chwilą zakończenia budowy,
- 5) inwestor jest zobowiązany:
 - zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, który jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie, zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia,
 - ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, zgodnie z § 2, ust. 1 pkt 1) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., nr. 138, poz. 1554, ze zm.),

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

UZASADNIENIE

W dniu 13 listopada 2025 r. Smart Park Żerański 2 Spółka Komandytowa, działając za pośrednictwem pełnomocnika Pana Mariusza Cadlera, złożyła wniosek o pozwolenie na budowę budynku handlowo-usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną, parkingami i drogą wewnętrzną w miejscowości Syców, na działce nr ewid. gruntu: 2078 (poprzednie oznaczenie działki wg numeracji arkuszowej: 19 AM 33), obręb Syców, jednostka ewidencyjna Syców. Do wniosku załączono 3 egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, pełnomocnictwo wraz

z potwierdzeniem wniesienia opłaty skarbowej, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz oświadczenie projektanta o braku możliwości podłączenia projektowanego obiektu do sieci ciepłowniczej.

W trakcie prowadzonego postępowania nastąpiła zmiana numeru działki ewidencyjnej, na której lokalizowana jest inwestycja, w związku z przeprowadzonym przez Wydział Geodezji Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Oleśnicy procesem dostosowania identyfikatorów działek ewidencyjnych do obowiązujących standardów technicznych określonych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w *sprawie ewidencji gruntów i budynków* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 219, ze zm.). W związku z tym działka nr ewid. gruntu: 19 AM 33, obręb Syców, na którą złożony został wniosek, zmieniła nr na 2078, obręb Syców.

Analizując złożone materiały, tut. organ stwierdził, że załączony do wniosku projekt budowlany jest niekompletny tj. nie spełnia wymagań określonych w obowiązujących przepisach prawa i wymaga uzupełnienia. Wobec powyższego, postanowieniem z dnia 8 stycznia 2026 r., tut. organ nałożył na pełnomocnika Inwestora, obowiązek usunięcia nieprawidłowości występujących w przedłożonej dokumentacji. W odpowiedzi na powyższe postanowienie Starosty Oleśnickiego, po jednokrotnym przedłużeniu terminu uzupełnienia dokumentacji, pełnomocnik Inwestora w dniu 27 marca 2026 r., usunął nieprawidłowości występujące w przedłożonej dokumentacji.

Przedmiotowa inwestycja zalicza się do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, ze zm.) w związku z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w *sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), wobec powyższego Burmistrz Miasta i Gminy Syców, ostateczną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia z dnia 14 marca 2023 r. (znak: GOS.6220.19.2022), stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.

Inwestor spełnił wymogi określone w art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane. Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany spełniają ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców, uchwalonego uchwałą Nr XLVII/336/2018 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2018 r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, poz. 1966 z dnia 12 kwietnia 2018 r., zmienionego uchwałą Nr VII/40/2019 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2019 r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, poz. 2477 z dnia 10 kwietnia 2019 r. oraz zmienionego kolejną uchwałą Nr XI/93/2025 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 5 lutego 2025 r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, poz. 792 z dnia 17 lutego 2025 r. Projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Projekt architektoniczno-budowlany jest kompletny. Dokumentacja posiada wymagane opinie i uzgodnienia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, jest wykonana i sprawdzona przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane, legitymujące się aktualnymi na dzień opracowania projektu zaświadczeniami o przynależności do odpowiednich izb samorządu zawodowego.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w strefie ochrony konserwatorskiej "OW" zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych. Do projektu załączona została opinia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z dnia 23 stycznia 2026 r. zwalniającą z konieczności uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 ust. 20 ustawy Prawo budowlane, określony przez projektanta, nie przekracza granic nieruchomości, do której inwestorzy posiadają prawo do dysponowania na cele budowlane. Postępowanie wszczęto z wniosku inwestorów, którzy byli jedyną stroną postępowania. W związku z powyższym odstąpiono od obowiązku powiadomienia stron o wszczęciu postępowania określonego w art. 61 § 4 Kpa.

Wobec powyższego, postanowiono orzec jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo złożenia odwołania do Wojewody Dolnośląskiego za pośrednictwem tegoż organu w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tegoż organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania (przez ostatnią ze stron postępowania) decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r., o *opłacie skarbowej* (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 1154, ze zm.), skasowano opłatę skarbową w wysokości 757,00 zł.



Z up. STAROSTY
Naczelnik Wydziału
Architektury i Budownictwa
Małgorzata Kot

Otrzymują:

1. Smart Park Żerański 2 Sp.k. – pełnomocnik: Pan Mariusz Cadler (+ 1 egz. proj. dok.)
2. AB – a/a (+ 1 egz. proj. dok.)

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. J. Słowackiego 10, 56-400 Oleśnica, (+ 1 egz. proj. dok.)
2. Urząd Miasta i Gminy Syców – Wydział podatkowy, 56-500 Syców, ul. Mickiewicza 1

Decyzję opracowała Anna Migasiewicz-Płoch

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach 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 społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, ze zm.).

Pouczenie:

1. Zgodnie z art. 41 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d;
2. 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 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, 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 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).