



inwestorskiego (Dz. U. Nr 138, poz. 1554), nakłada się na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego.

Integralną część decyzji stanowi zatwierdzony przez Wojewodę Dolnośląskiego projekt zagospodarowania terenu zał. nr 1. Elementem projektu budowlanego jest również załącznik zawierający opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

**II. umarzam postępowanie administracyjne w części dotyczącej zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i udzielenia pozwolenia na budowę dla w/w inwestycji przewidzianej do realizacji na działce nr 509/2, nr 330/6, nr 330/4, nr 330/2, obręb 0001 Miękinia, jedn. ewid. 021803\_4 Miękinia.**

## UZASADNIENIE

Inwestor – Gmina Miękinia, ul. Kościuszki 41, 55-330 Miękinia, działający za pośrednictwem pełnomocnika Pana Roberta Flisa, w dniu 10 lutego 2026 r., złożył wniosek o pozwolenie na budowę wraz z projektem zagospodarowania terenu oraz opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami w postaci elektronicznej.

Pismem z dnia 25 lutego 2026 r. Wojewoda Dolnośląski zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

Ponadto pismem z dnia 25 lutego 2026 r., tutejszy Organ wystąpił do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z prośbą o zajęcie stanowiska zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, w związku z art. 106 § 1 ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego* dla omawianej inwestycji.

W myśl art. 39 ust. 3 ustawy *Prawo budowlane* w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu w dniu 30 marca 2026 r., przesłał do tutejszego Organu egzemplarz projektu zagospodarowania terenu z przytoczeniem art. 39 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, co uznaje się za brak zastrzeżeń do przedstawionych w projekcie zagospodarowania terenu rozwiązań projektowych. Zgodnie z tym przepisem wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektów budowlanych w terminie 30 dni od dnia doręczenia. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych.

Następnie w toku prowadzonego postępowania, tutejszy Organ postanowieniem Nr 88/26 z dnia 25 lutego 2026 r., nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości występujących w przedłożonej dokumentacji poprzez:

1. Uzupełnienie części elementu „Załączniki do projektu zagospodarowania terenu” o zgodę na odstępowanie od:
  - a) art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 1234, zm.: Dz. U. z 2026 r., poz. 41) zgodnie z którym budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m;
  - b) § 4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz

pasów przeciwpożarowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1247, zm.: Dz. U. z 2023 r., poz. 2204), zgodnie z którym roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego.

Wyjaśniono, że planowana lokalizacja sieci kanalizacji sanitarnej od osi skrajnego toru kolejowego i od granicy obszaru kolejowego jest niezgodna z w/w obowiązującymi przepisami. Zgodnie z art. 57 ust. 1 i 2 ustawy o transporcie kolejowym, w przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od warunków usytuowania budynków i budowli. Właściwy organ administracji architektoniczno – budowlanej udziela bądź odmawia zgody na odstępstwo po uzyskaniu opinii właściwego zarządcy.

Wobec powyższego niezbędne było wystąpienie do zarządcy infrastruktury kolejowej za pośrednictwem tutejszego organu z odrębnym wnioskiem o udzielenie zgody na odstępstwo od w/w przepisów.

2. Uzpełnienie części elementu „Załączniki do projektu zagospodarowania terenu” o zaświadczenie o ostateczności Decyzji Zarządu Województwa Dolnośląskiego wykonującego swoje zadania przy pomocy jednostki organizacyjnej tj. Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu:

a) Nr ZP/0240/I/541/2025 z dnia 13 sierpnia 2025 r. (znak: ZP.5232.64.2025);

b) Nr ZP/0240/I/732/2025 z dnia 10 października 2025 r. (znak: ZP.5232.64.2025).

Uzpełnienia w powyższym zakresie należało dokonać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 29 maja 2026 r. pod rygorem wydania decyzji odmawiającej zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i udzielenia pozwolenia na budowę.

Wszystkie nieprawidłowości i braki dostrzeżone w dokumentacji zostały ostatecznie usunięte i wyjaśnione przez Inwestora w dniu 5 maja 2026 r., zgodnie z wymogami postanowienia Nr 88/26 z dnia 25 lutego 2026 r.

Biorąc pod uwagę całość materiału dowodowego, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, Wojewoda Dolnośląski stwierdził, co następuje.

W myśl zatem art. 35 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane*, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego 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 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 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*,
  - c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 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:
  - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego;
- 3a) dołączenie:
  - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
  - b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;

- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:
  - a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
  - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;
- 4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:
  - a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
  - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

Teren przedmiotowej inwestycji przewidziany do realizacji:

- 1) w zakresie działek nr 383, nr 379/6, nr 379/4, nr 382/1, nr 330/11, nr 296/7, nr 332/7, obręb 0001 Miękinia, jedn. ewid. 021803\_4 Miękinia, objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Miękinia część A w gminie Miękinia, podjętego uchwałą Nr XXV/306/20 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 listopada 2020 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, poz. 6852;
- 2) w zakresie działki nr 564/203, obręb 0016 Mrozów, jedn. ewid. 021803\_5 Miękinia, nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego w powyższym zakresie Inwestor uzyskał decyzję Burmistrza Gminy Miękinia z dnia 4 września 2025 r. Nr CP/21/2025 o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Przedłożony do zatwierdzenia projekt zagospodarowania terenu sporządzony został w sposób zgodny z zapisami wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz w sposób zgodny z ustaleniami powyższej decyzji.

Całość inwestycji polegającą na budowie sieci kanalizacji sanitarnej - kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w myśl § 3 ust. 1 pkt 79 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U., poz. 1839, z późn. zm.). W związku z 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, z późn. zm.), Burmistrz Miękinia w dniu 14 lipca 2025 r., znak: KRO.6220.27.2024.30, ustalił środowiskowe uwarunkowania na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia. Przyjęte rozwiązania projektowe nie naruszają ustaleń powyższej decyzji.

Ponadto odnosząc się do art. 35 ust. 1 pkt 2 ustawy *Prawo budowlane*, stwierdzono zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym z przepisami techniczno – budowlanymi. W dokumentacji projektowej znajduje się także oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Dodatkowo Inwestor dołączył do projektu Postanowienie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 kwietnia 2026 r., Nr 207/26, znak: IF-AB.7840.6.21.2026.AKF, uzgadniające zgody na odstępstwo od przepisów zawartych w art. 53 ust. 1 i ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym, oraz § 4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew

i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1247, zm.: Dz. U. z 2023 r., poz. 2204).

Tutejszy Organ nie stwierdził również naruszeń w zakresie kompletności projektu zagospodarowania terenu i posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia – wobec obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 pkt 3 i pkt 3a ustawy *Prawo budowlane*. Dokumentacja zawiera między innymi:

- 1) Ostateczną decyzję Zarządu Województwa Dolnośląskiego wykonującego zadania przy pomocy jednostki organizacyjnej Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu z dnia 13 sierpnia 2025 r., Nr ZP/0240/I//541/2025, wyrażającą zgodę na lokalizację projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 341 w miejscowości Miękinia.
- 2) Ostateczną decyzję Zarządu Województwa Dolnośląskiego wykonującego zadania przy pomocy jednostki organizacyjnej Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu z dnia 10 października 2025 r., Nr ZP/0240/I//732/2025, wyrażającą zgodę na lokalizację studni czyszczakowej na projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 341 w miejscowości Miękinia.
- 3) Uzgodnienie projektu budowlanego przez Dolnośląską Służbę Dróg i Kolei we Wrocławiu, pismo z dnia 26 stycznia 2026 r., znak: ZP.5232.64.2025.2.
- 4) Mapę i protokół z narady koordynacyjnej przeprowadzonej przez Starostę Średzkiego w sprawie usytuowania projektowanej sieci uzbrojenia terenu, zakończonej w dniu 18 grudnia 2025 r., w znak: GKK.6630.227.2025.
- 5) Uzgodnienie dokumentacji projektowej przedmiotowego zamierzenia przez Polskie Koleje Państwowe S.A. z/s w Warszawie (Oddział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu) z dnia 11 września 2025 r., znak: KNWr2a.6313.135.2025.PK.
- 6) Uzgodnienie dokumentacji projektowej przedmiotowego zamierzenia przez PKP Polskie Koleje Państwowe S.A. z/s we Wrocławiu (Zakład Linii Kolejowych we Wrocławiu) z dnia 2 lipca 2025 r., znak: IZ14IN.2133.232.2025.KS.2.
- 7) Ostateczną decyzję Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z dnia 29 grudnia 2025 r., Nr 4182/2025, znak: WAZ.5161.1725.2025.EM udzielającej pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych.

Po przeanalizowaniu całości dokumentacji stwierdzono również, iż projekt zagospodarowania terenu został opracowany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. Fakt ten wynika ze znajdujących się w materiale dowodowym decyzji o nadaniu uprawnień oraz zaświadczeń właściwych izb samorządu zawodowego.

W przeprowadzonym postępowaniu administracyjnym stwierdzono, iż wniosek Inwestora wraz z projektem zagospodarowania terenu spełnia warunki określone w art. 32 ust. 1 i ust. 4 oraz art. 33 ust. 2 *Prawa budowlanego*.

W związku z powyższym oraz zgodnie z art. 35 ust. 4 *Prawa budowlanego* orzekam jak na wstępie.

Od decyzji przysługuje stronie postępowania prawo złożenia odwołania do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie, za pośrednictwem Organu wydającego 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.

## ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPLĄTY SKARBOWEJ

*Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 1154) Inwestor zwolniony jest z opłaty skarbowej.*

Z up. WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

*Joanna Tabisz*

ZASTĘPCA KIEROWNIKA ODDZIAŁU

Architektury i Budownictwa

w Wydziale Infrastruktury

*/podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym, weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu/*

### Załączniki w formie dokumentu elektronicznego:

1. Zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu (1.1) wraz z załącznikami (1.2) - 1 egz. (Inwestor);
2. Zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu (1.1) wraz z załącznikami (1.2) – 1 egz. (DWINB);
3. Zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu (1.1) wraz z załącznikami (1.2) – 1 egz. (IF.AB) – a/a.

### Otrzymują:

1. Pan Robert Flis – pełnomocnik Inwestora wraz z załącznikami;
2. PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu;
3. Polskie Koleje Państwowe S.A. z/s w Warszawie;
4. Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu;
5. DUW IF-AB. – a/a wraz z załącznikami.

### Do wiadomości:

1. Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego wraz z załącznikami;
2. Burmistrz Miękinia (do sprawy: KRO.6220.27.2024.30);
3. Burmistrz Miękinia (do sprawy: GNPP.6733.17.16.2025).

### 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. 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 wymienionych w 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*).