STAROSTA NOWOSĄDECKI

Nasz znak: BUD.6740.1237.2025 Nowy Sącz, dnia 08 GRU. 2025

DECYZJA NR 1697/2025

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku który wpłynął do tut. urzędu w dniu 7 lipca 2025 r.

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

dla:

Gminy Chełmiec
ul. Papieska 2, 33-395 Chełmiec

obejmujące:

budowę budynku kultu religijnego – kaplicy cmentarnej, kolumbarium oraz zbiornika na nieczystości ciekłe na dz. nr 171 położonej w obrębie Marcinkowice, gm. Chełmiec

autor projektu:
mgr inż. arch. Marcin Galas – upr. Nr 451/2001 w spec. architektonicznej do projektowania bez ograniczeń;
mgr inż. Maciej Zieliński – upr. nr MAP/0124/POOS/06 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych;

z zachowaniem następujących warunków:
1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: przestrzegać warunki zawarte w opiniach i uzgodnieniach, w tym zawartych w pozwoleniu nr ZA-I.6161.310.2025 Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 24 czerwca 2025 r.
2) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: należy ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego – zgodnie z § 3 pkt 2 lit. a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r. nr 138, poz. 1554),
3) kierownik budowy jest zobowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia oraz odpowiednio zabezpieczyć teren budowy zgodnie z art. 45a Prawa budowlanego.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy – Prawo budowlane, obejmuje działki ewidencyjne nr 171, 161/15, 161/2, 172/1, 170, 172/2, 169/4, 174/1, 193/1, 173, 194, 192/1, 195/2, 166/3, 192/6, 192/7, 166/5 położone w obrębie ewidencyjnym Marcinkowice, gm. Chełmiec.

UZASADNIENIE

W dniu 7 lipca 2025 r. wpłynął do tut. urzędu wniosek inwestora w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę budynku kultu religijnego – kaplicy cmentarnej, kolumbarium oraz zbiornika na nieczystości ciekłe na dz. nr 171 położonej w obrębie Marcinkowice, gm. Chełmiec.
Z uwagi na fakt, że wniosek nie spełniał wymogów do merytorycznego rozpatrzenia spawy, dnia 15 lipca 2025 r. wezwano inwestora do jego uzupełnienia w terminie 14 dni. W dniu 31 lipca 2025 r. uzupełniono wniosek zgodnie z wezwaniem.

Po sprawdzeniu dokumentacji projektowej stwierdzono, iż zawiera ona braki, w związku z czym postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2025 r. nałożono na inwestora obowiązek jej uzupełniania.
W dniu 29 października 2025 r. (przed upływem wyznaczonego terminu) inwestor, reprezentowany przez pełnomocnika, odpowiedział na postanowienie tut. organu przedkładając skorygowaną dokumentację projektową.

W myśl dyspozycji wynikającej z art. 10 § 1 ustawy Kpa, organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Spełniając powyższy przepis, pismem z dnia 4 listopada 2025 r., znak: BUD.6740.1237.2025 powiadomiono strony o zakończeniu gromadzenia dokumentów w przedmiotowej sprawie i tym samym zapewniono im czynny udział w postępowaniu, możliwość zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych materiałów oraz wniesienia ewentualnych uwag i zastrzeżeń. Z możliwości tej skorzystała Pani Aneta Wilk, która pismem z dnia 20 listopada 2025 r. (data wpływu do tut. urzędu 21 listopada 2025 r.) wniosła zastrzeżenia dotyczące przedmiotowej inwestycji. W swym piśmie strona postępowania wskazała, że:

- budowa kolumbarium spowoduje ograniczenie możliwości zabudowy sąsiednich działek, co jest krzywdzące, gdyż zaniża wartość działki będącej jej własnością,
- na działce nr 177/3 znajduje się strefa sanitarna wodociągu Marcinkowice-Klęczany-Rdziostów, a działka ta jest zlokalizowana bliżej niż 500 m od projektowanego kolumbarium,
- Gmina Chełmiec posiada kanalizację sanitarną, a w związku z tym nie rozumie budowy zbiornika na nieczystości ciekłe.

Mając na względzie w/wym. zastrzeżenia, strona w swym piśmie przedstawiła stanowisko, że nie zgadza się na budowę kolumbarium i zbiornika na nieczystości ciekłe.

Ze względu na charakter wniesionych zastrzeżeń, dotyczących głównie przyjętych rozwiązań projektowych tut. organ przekazał informację o nich pełnomocnikowi inwestora. W dniu 26 listopada 2025 r. do tut. urzędu wpłynęło pismo pełnomocnika inwestora, w którym odniesiono się do uwag i zastrzeżeń wniesionych przez stronę. W piśmie tym pełnomocnik inwestora wyjaśnił, co następuje:
Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie na terenie funkcjonującego cmentarza, a realizacja kaplicy cmentarnej i kolumbarium nie zmieni zakresu oraz sposobu oddziaływania istniejącego, czynnego cmentarza. Budowa kaplicy czy kolumbarium nie wpłynie na zwiększenie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem przedmiotowego cmentarza.
Z informacji pozyskanych z Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chełmcu wynika, że na działce nr 177/3 zlokalizowane są hydrofornie (przepompownie), a obiekty te nie stanowią ujęć wodnych. Najbliższe ujęcie zlokalizowane jest na działce nr 17/6 (obr. Marcinkowice) i oddalone jest od istniejącego cmentarza o ok. 1,12 km.
Jeśli chodzi o wątpliwości dotyczące budowy zbiornika na nieczystości ciekłe informuje się, że zgodnie z załączonym do dokumentacji projektowej pismem Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chełmcu, nie ma możliwości podłączenia projektowanego obiektu do gminnej sieci kanalizacyjnej. Zgodnie z zapisami zawartymi w § 34 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę zbiorników na nieczystości ciekłe.
W dniu 4 grudnia 2025 r. do tut. urzędu wpłynęło pismo Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chełmcu, którym w/wym. Zakład (jako zarządca infrastruktury zlokalizowanej m.in. na działce nr 177/3 w obrębie Marcinkowice) poinformował, że na tej działce zlokalizowany jest zestaw hydroforowy o nr ZH-27, który nie stanowi ujęcia wody. Z pisma ZGKiM w Chełmcu wynika ponadto, że najbliższe ujęcie wody gminnej zlokalizowane jest na działce nr 17/6 (obr. Marcinkowice), tj. w odległości 1,12 km od istniejącego cmentarza.

Odnosząc się do uwag zawartych w piśmie strony dotyczących zastosowanych rozwiązań projektowych, należy stwierdzić że:
Projektowane kolumbarium zostało zlokalizowane w centralnej części istniejącego, czynnego cmentarza, a zgodnie z informacjami zawartymi w dokumentacji projektowej, w promieniu 500 m od kolumbarium brak

jest ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, a zatem spełnione są wymogi zawarte w § 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. Powyższe znajduje również potwierdzenie w powołanym wyżej piśmie Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chełmcu.
W dokumentacji projektowej przedstawiono rozwiązania projektowe, zgodnie z którymi nieczystości ciekłe z projektowanej kaplicy cmentarnej odprowadzane będą do szczelnego zbiornika. W prawdzie na terenie Gminy Chełmiec funkcjonują sieci kanalizacji sanitarnej, jednakże w sąsiedztwie cmentarza brak jest takiej sieci, co wynika z części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu, który został sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych. Nadmienić należy, że w dokumentacji projektowej znajduje się również projekt zagospodarowania terenu sporządzony na mapie w skali 1:1000, tj. obejmującej obszar ponad 200 m od projektowanej kaplicy i na tej mapie też nie ma sieci kanalizacji sanitarnej. Niezależnie od powyższego do dokumentacji projektowej dołączone zostało pismo Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chełmcu z dnia 16 maja 2025 r., z którego wynika, że w chwili obecnej nie ma możliwości przyłączenia projektowanej kaplicy cmentarnej, z uwagi na brak sieci kanalizacyjnej na tym terenie. Wyżej przedstawione rozwiązania projektowe dot. odprowadzenia ścieków są zgodnie z zapisami zawartymi w § 34 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w myśl którego w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę zbiorników na nieczystości ciekłe. Co więcej, zgodnie z § 26 w/wym. rozporządzenia, w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacyjnej działka budowlana, może być wykorzystana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków.
Odnosząc się do pozostałych uwag zawartych w piśmie strony, dotyczących wpływu tej inwestycji na spadek wartości nieruchomości sąsiednich stwierdzić należy, że są to kwestie pozostające poza kompetencjami organów administracji architektoniczno-budowlanej – rozstrzyganie w takim zakresie należy do sądów powszechnych.

Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Chełmiec Nr IX/61/2003 z dnia 26.06.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2018 r., poz. 3927), inwestycja położona jest w terenach oznaczonych symbolem A.12.ZCc, tj. terenach istniejącego cmentarza ze strefą sanitarną. Planowana inwestycja nie leży w obszarze Natura 2000.
Przedłożone opracowania projektowe zostały wykonane przez osoby posiadające wymagane uprawnienia oraz spełniają wymagania określone w art. 34 ust. 2 i 3 ustawy Prawo budowlane.
Inwestor złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Małopolskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
W trakcie biegu w/wym. terminu strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, a zatem nie może podlegać zaskarżeniu do WSA.

Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany opieczętowane pieczęcią tut. organu stanowią integralną część decyzji.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Wydanie niniejszej decyzji jest zwolnione z opłaty skarbowej zgodnie z art. 7 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r., poz. 1154).

STAROSTA NOWOSĄDECKI

.....
(pieczęć okrągła)

Z up. STAROSTY
mgr inż. Jacek Janusz
Dyrektor Wydziału Budownictwa

Otrzymują (strony postępowania):

1. Pełnomocnik inwestora + 1 egz. dok. proj.
2. Pozostałe strony postępowania
3. a/a

Do wiadomości:

1. PINB dla Powiatu nowosądeckiego + 1 egz. dok. proj.
2. Wójt Gminy Chełmiec
3. Wydział Geodezji w miejscu

PK

ZAŚWIADCZENIE
Na podstawie art. 217 Kpa zaświadczam, że wobec nie zaskarżenia niniejszej decyzji (postanowienia) wczasie i trybie ustawowo przewidzianym stała(o) się ona(o) ostateczna(e) z dniem 12.01.2026
i podlega wykonaniu.
Nowy Sącz, dnia 21.01.2026

Zwolnione z opłaty / Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 7 ustawy o opłacie skarbowej.

Z up. STAROSTY
mgr inż. Aneta Jarosz
GŁÓWNY SPECJALISTA

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.
2. Do zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:
   a) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję: kierownika budowy, inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;
   b) 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.
3. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
   a) zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b;
   b) ustanowić kierownika budowy;
   c) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w przypadku gdy taki obowiązek wynika z decyzji o pozwoleniu na budowę;
   d) przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany.
4. Tut. urząd na wniosek inwestora, wydaje dziennik budowy za zwrotem kosztów związanych z jego przygotowaniem.
5. 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, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, 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).
6. 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).
7. 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).
8. 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).