

WAB.6740.9.23.2024

DECYZJA Nr 683 p/2024

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 oraz art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572),

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 03.06.2024 r., nr rej. 613p/2024

zatwierdzam

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

dla: MACHOWICZ Sp. z o.o. 05-091 Ząbki, ul. Gdyńska 39 A

obejmującego:

budowę pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych (kategoria obiektów budowlanych – I) w zabudowie szeregowej (osiedle RAJSKA POLANA) na terenie działki ew. nr działki ew. nr 41 i 42 obr. 03-20 położonej przy ul. Ks. Sylwestra Zycha w miejscowości Ząbki, ozn. jako budynki A, B, C, D, E

o następujących wskaźnikach technicznych budynków:

	A	B	C	D	E
- pow. zabudowy	56,22 m ²	55,56 m ²	92,52 m ²	77,28 m ²	78,84 m ²
- pow. użytkowa	100,62 m ²	100,62 m ²	221,40 m ²	156,98 m ²	156,98 m ²
<u>w tym: lokal nr 1</u>	35,52 m ²	35,52 m ²	62,65 m ²	55,48 m ²	55,48 m ²
<u>lokal nr 2</u>	65,10 m ²	65,10 m ²	158,75 m ²	101,50 m ²	101,50 m ²
- kubatura	502,00 m ³	491,00 m ³	1007,00 m ³	684,00 m ³	698,00 m ³

według projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wykonanego przez projektantów:

- **P. Annę Ciszewską** posiadającą uprawnienia bud. Nr Wa-975/94 w specjalności architektonicznej, wpisaną na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP – pod nr MA-1039,
- **P. Reginę Konera** posiadającą uprawnienia bud. nr 1548/Lb/82 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wpisaną na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr MAZ/BO/4696/02,

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- a) wytyczenie inwestycji należy powierzyć osobie posiadającej uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji, a po wybudowaniu należy wykonać geodezyjną inwentaryzację powykonawczą (art. 43 ust. 1 - Prawo budowlane); obiekty lub elementy obiektów

- budowlanych ulegające zakryciu (wymagające inwentaryzacji) podlegają geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej przed ich zakryciem (art. 43 ust. 3 - Prawo budowlane);
- b) budowę prowadzić zgodnie z pismem z dnia 19.04.2024 r. Polskich Sieci Energetycznych Departament Eksploatacji w Warszawie Wydział Eksploatacji Sieci Warszawa;
 - c) budowę należy realizować pod kierownictwem uprawnionego kierownika budowy;
 - d) przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno – budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności;
 - e) roboty należy realizować zgodnie z dokumentacją budowlaną, w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz ochronę środowiska; przy prowadzeniu robót budowlanych stosować między innymi przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. 2003, Nr 47, poz. 401);
 - f) wyznaczyć miejsca czasowego gromadzenia odpadów powstających w trakcie prowadzenia robót budowlanych; miejsca te powinny być odpowiednio przygotowane, aby nie następowało zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego w związku z art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54);
 - g) wycinki drzew lub krzewów na gruntach innych niż leśne można dokonać po uzyskaniu zezwolenia o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916, ze zm.), chyba, że zgodnie z przepisami tej ustawy takie zezwolenie nie jest wymagane; drzewa i krzewy niepodlegające wycince rosnące na terenie inwestycji należy podczas budowy odpowiednio zabezpieczyć;
 - h) miejsca postojowe i inne utwardzenia powierzchni gruntu wykonać zgodnie z zatwierdzonym niniejszą decyzją projektem budowlanym;
 - i) nie można zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - j) przy prowadzeniu budowy należy stosować się do obowiązków określonych w art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r., poz. 2519);
 - k) z chwilą zakończenia budowy należy doprowadzić do należytego stanu i porządku teren budowy i jego otoczenie;
 - ł) kierownik budowy zobowiązany jest do zastosowania się do wymogów art. 45a ust. 1, art. 45b, art. 45c i art. 46 ustawy – Prawo budowlane;

zgodnie z treścią art. 36 oraz art. 42 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Inwestor wystąpił o wydanie pozwolenia na budowę inwestycji opisanej we wniosku, dołączając oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w trzech egzemplarzach.

Przed podjęciem niniejszej decyzji dokonano niżej opisanych ustaleń.

W myśl art. 35 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania 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 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 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:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1 b,
 - 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.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W przedmiotowej sprawie dołączono oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w trzech egzemplarzach, sporządzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnymi na dzień opracowania projektu budowlanego zaświadczeniami, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane. Osoby te dołączyły oświadczenia o sporządzeniu w/wym. projektów zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. W projekcie budowlanym znajduje się informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy - Prawo budowlane.

Inwestycja jest zgodna z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ząbki, zatwierdzonym uchwałą Nr 90/XVIII/03 z dn. 19.12.2003 r. Rady Miejskiej w Ząbkach (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 01.06.2004 r., Nr 2, poz. 101), zmienionym uchwałą Nr LXXXII/767/2023 z dnia 30.08.2023r. i zaprojektowano ją na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ozn. w planie symbolem – MN (w niewielkim fragmencie od wschodniej strony w strefie uciążliwości od linii wysokiego napięcia.

Pismem z dnia 19.04.2024 r. Polskich Sieci Energetycznych Departament Eksploatacji w Warszawie Wydział Eksploatacji Sieci Warszawa zostało uzgodnione usytuowanie miejsc postojowych dla 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej na działkach ew. nr 41 i 42 obr.03-20 Ząbki względem linii elektroenergetycznej 220kV relacji Praga – Miłosna.

Organ nie stwierdził naruszeń w zakresie wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane. W szczególności projekt budowlany sprawdzono pod względem zgodności projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-

budowlanymi, wprowadzonymi rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022, poz. 1225).

Tutejszy organ nie może zatem odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności orzeczono jak w sentencji.

Zgodnie z art. 37 ustawy - Prawo budowlane decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż trzy lata. W tych przypadkach rozpoczęcie lub wznowienie budowy może nastąpić po wydaniu nowej decyzji o pozwoleniu na budowę.

W myśl art. 36a ust. 1 ustawy - Prawo budowlanego istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczane jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

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

Zgodnie z treścią art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego:

- §1. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
- §2. 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.

W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2) nie przysługuje prawo do odwołania ani skargi do sądu administracyjnego.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Wydanie niniejszej decyzji nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 1 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).



Z up. STAROSTY

Katarzyna Pazio
WICESTAROSTA

Otrzymują:

1. **MACHOWICZ Sp. z o.o.**
05-091, Ząbki, ul. Gdyńska 39 A
- z 1 egz. projektu zagospodarowania terenu
oraz projektu architektoniczno-budowlanego
2. a. a. - z 1 egz. projektu zagospodarowania terenu
oraz projektu architektoniczno-budowlanego

Do wiadomości:

1. Burmistrz Miasta Ząbki
05-091 Ząbki, ul. Wojska Polskiego 10
- jako organ podatkowy
- oraz na mocy art. 38 Prawa budowlanego
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wołominie
05-200 Wołomin, ul. Legionów 78
- z 1 egz. projektu zagospodarowania terenu
oraz projektu architektoniczno-budowlanego,
gdy niniejsza decyzja stanie się ostateczna

Wobec nie wniesienia odwołania
w terminie właściwym, decyzja
niniejsza stała się ostateczna
z dniem 08.07.2024
Wołomin, dnia 08.07.2024

Z up. Starosty Wołomińskiego
GŁÓWNY SPECJALISTA
Wydziału Budownictwa

Anna Garbaciak

Sprawę prowadzi: Anna Garbaciak – Wydział Budownictwa tel. (22) 346 11 10

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, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę jest wymagane 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 zobowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczany 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 myjni taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątków 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 przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydanego 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 pozwolenia na użytkowanie obiektu 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).

Klauzula informacyjna

Starosta Wołomiński, z siedzibą w Wołominie, ul. Prądyńskiego 3 - jako administrator Pani/Pana danych osobowych, informuje, jak poniżej.

1. Przetwarzanie danych jest niezbędne w celu rozpatrzenia wniosku w przedmiotowej sprawie.
2. Z zastrzeżeniem, iż wskazane w dokumentach dane są niezbędne do załatwienia sprawy administracyjnej, posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do uzyskania kopii danych, do przenoszenia danych.
3. Dane będą przekazywane przez Administratora Danych Osobowych innym uprawnionym podmiotom zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Wskazane w dokumentach dane będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. C ogólnego rozporządzenia w ochronie danych i zgodnie z jego treścią.
4. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące sposobu i zakresu przetwarzania Pani/Pana danych osobowych w zakresie działania Starostwa Powiatowego w Wołominie, a także przysługujących Pani/Panu uprawnień, może się Pani/Pan skontaktować się z wyznaczonym przez Administratora Danych Osobowych - Inspektorem Ochrony Danych Osobowych za pomocą adresu email: iod@powiat-wolominski.pl.
5. Dane osobowe będą przechowywane co najmniej przez okres 10 lat.
6. Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do Urzędu Ochrony Danych Osobowych ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, gdy uzna Pani/Pan, iż sposób przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych, narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.

