

**AB.6740.194.2024.MP/5**

Nr rej. 5260/2/2024/N

**DECYZJA NR 634 / 2024**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 725) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 28 lutego 2024 r.,

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

**dla Inwestora: - Aleksandrowski Program Mieszkaniowy Sp. z o. o.  
zam. 95 – 070 Aleksandrów Łódzki, ul. 1 Maja 28/30**

**obejmującego:**

- budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- budowę zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej;
- budowę przyłącza wody oraz zewnętrznej instalacji wody;
- budowę zewnętrznych instalacji elektrycznych: wlv energii elektrycznej, kanalizacji kablowej dla zasilania punktów ładowania samochodów elektrycznych, oświetlenia terenu;
- budowę utwardzeń terenu oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

**do realizacji na działce o nr ewid. 157/2 obręb A – 5, położonej w miejscowości Aleksandrów Łódzki, przy ul. Pabianickiej 81, oraz częściowo w działce o nr ewid. 159/2 obręb A – 5;**

wg projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego opracowanego oraz sprawdzonego przez uprawnionych projektantów:

- mgr inż. arch. Piotra Jasiniak, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej Nr 7131/45/P/2000;
  - mgr inż. arch. Iwonę Olszewską, posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej Nr 7131/21/p/2004;
  - mgr inż. Przemysław Maciejewskiego, posiadającego uprawnienia budowlane Nr LOD/0705/PWOS/07, do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych;
  - mgr inż. Mariusza Gieszczy, posiadającego uprawnienia budowlane Nr LOD/2315/PWOWE/14 do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych;
- oraz posiadających wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust.7 ustawy Prawo budowlane,

z zachowaniem następujących warunków prowadzenia robót budowlanych zgodnie z treścią art. 36, art. 42, art. 45 i art. 45a ustawy Prawo budowlane:

**1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych**

- prowadzić roboty budowlane zgodnie z zatwierdzonym projektem i warunkami decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgodnie z przepisami i normami zapewniającymi bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- zapewnić zachowanie praw osób trzecich, a roboty należy prowadzić na warunkach zawartych w projekcie budowlanym,
- pozwolenie wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata; rozpoczęcie lub wznowienie budowy w takim przypadku może nastąpić po wydaniu nowej decyzji o pozwoleniu na budowę,

**2) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:**

- roboty prowadzić pod nadzorem uprawnionego kierownika budowy,
- **obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego** na podstawie § 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 (Dz. U. Nr 138, poz. 1554),
- w przypadku kolizji inwestycji z niezainwentaryzowanymi elementami sieci drenarskiej, zachować ostrożność podczas wykopów w pobliżu sączków drenarskich, zaś w razie uszkodzenia infrastruktury dokonać naprawy zgodnie z wytycznymi zarządcy sieci oraz sztuką budowlaną. W przypadku konieczności przebudowy sieci, roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478),



**3) przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany:**

- zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b ustawy Prawo budowlane (art. 42 ust. 1 pkt 1 lit. a),
- ustanowić kierownika budowy (art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. a),

**4) kierownik budowy jest obowiązany:**

- zabezpieczyć terenu budowy i prowadzić roboty budowlane zgodnie z i informacją dotyczącą bezpieczeństwa ludzi i ochrony zdrowia, z poszanowaniem interesów osób trzecich, przy użyciu wyrobów dopuszczonych w budownictwie do obrotu i stosowania powszechnego lub jednostkowego,
- prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz zgłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (art. 45a),

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 ust. 20 ustawy Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: działkę Inwestora o nr ewid. 157/2 obręb A – 5, oraz częściowo działkę o nr ewid. 159/2 obręb A – 5.

## UZASADNIENIE

W dniu 28 lutego 2024 r. Inwestor za pośrednictwem pełnomocnika złożył do Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Zgierzu wniosek dotyczący zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno – budowlanego i udzielenia decyzji o pozwoleniu na budowę obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogową realizacji na działce o nr ewid. 157/2 obręb A – 5, położonej w miejscowości Aleksandrów Łódzki, przy ul. Pabianickiej 81, oraz częściowo w działce o nr ewid. 159/2 obręb A – 5.

W dniu 19 kwietnia 2024 r., Starosta Zgierski postanowieniem Nr 292/2024, nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia wniosku i dostarczenia brakujących dokumentów w terminie 45 dni od daty otrzymania pisma. Odpowiedź i uzupełnienie dokumentacji projektowej nastąpiło w obowiązującym terminie w dniu 18 czerwca 2024 r.

Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A – 5 w rejonie ulicy Pabianickiej zatwierdzonego Uchwałą Nr LXXVI/547/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 października 2023 r.

Projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno – budowlany spełniają wymagania określone w art. 33 ust. 2 oraz art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

Ponadto Inwestor załączył do wniosku oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, spełniając wymagania zawarte w treści art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.

Zgodnie z obowiązującym prawem, inwestycja niniejsza nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a zakres jej oddziaływania obejmuje działki wymienione w niniejszej decyzji.

Na mocy obowiązujących przepisów, organ administracji architektoniczno – budowlanej nie bada zgodności projektu architektoniczno – budowlanego z przepisami, w tym techniczno- budowlanymi, a zatem odstępuje się od ingerencji w zawartość merytoryczną projektu. Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane do podstawowych obowiązków projektanta należy opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymogami ustawy, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, przyjmując tym samym odpowiedzialność za zawartość merytoryczną projektu i przyjęte w nim rozwiązania.

Projekt architektoniczno – budowlany wykonany został przez projektantów z właściwymi uprawnieniami zawodowymi, potwierdzonymi aktualnym zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, o którym mowa w art. 12 ust. 7 wyżej cytowanej ustawy.

Projekt budowlany spełnia wymogi określone w art. 34 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz jest opracowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1679) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1225), a załączone dokumenty formalno – prawne są kompletne.

Z uwagi na powyższe orzeka się jak w sentencji.

**Od decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Zgierskiego, w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.**



Przed upływem terminu do wniesienia odwołania stronie przysługuje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania. 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.



(pieczęć okrągła)

Zup. STAROSTY  
*[Signature]*  
Agnieszka Kropp-Nowacka  
Naczelnik Wydziału  
Architektury i Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

**Załączniki:**

Projekt budowlany (pzt + pa-b) – 1 egz. dla inwestora

**Otrzymują:**

- ✓ 1. **Inwestor: Aleksandrowski Program Mieszkaniowy Sp. z o. o. , za pośrednictwem pełnomocnika: Pani Kamili Karłowskiej**  
2. Gmina Aleksandrów Łódzki

Niniejsza decyzja jest ostateczna  
i podlega wykonaniu od dnia

**Do wiadomości:**

1. P.I.N.B. Zgierz, w miejscu wraz z 1 egz. projektu budowlanego (pzt + pa-b)  
2. a/a wraz z 1 egz. projektu budowlanego (pzt + pa-b)

0.1 SIE 2024  
NACZELNIK  
Wydziału Architektury i Budownictwa  
*[Signature]*  
Agnieszka Kropp-Nowacka

**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:
- 1) 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.
- 2) 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.
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: 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).

**ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ**

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej, na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej (tj. Dz.U. z 2023 r. Poz. 2111). Pobrano opłatę za pełnomocnictwo – 17 zł.



## **Obowiązek informacyjny dotyczący przetwarzania danych osobowych w Starostwie Powiatowym w Zgierzu**

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r., w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (zwanej dalej Rozporządzeniem) informujemy, że :

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Starosta Zgierski z siedzibą 95-100 Zgierz, ul. Sadowa 6A.
3. Administrator wyznaczył Inspektora Danych Osobowych, z którym może się Pani/Pan skontaktować :
  - telefonicznie dzwoniąc pod numer +48 691 194 100;
  - pocztą email : poczta@mkoralewski.pl;
  - lub pisemnie na adres siedziby Administratora.
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu :
  - a. wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze w związku z realizowaniem zadań przez Starostę Zgierskiego na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c Rozporządzenia;
  - b. wykonywania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej Administratorowi w związku z realizowaniem zadań przez Starostę Powiatu Zgierskiego na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c Rozporządzenia w szczególności z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane ( Dz. U. 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.).
5. W związku z przetwarzaniem danych osobowych w celu wskazanym powyżej Pani/pana dane osobowe mogą być udostępniane innym odbiorcom (procesorom) lub kategoriom odbiorców danych osobowych. Odbiorcami Pani/Pana danych mogą być :
  - a. inne podmioty upoważnione do odbioru Pani/Pana danych osobowych na podstawie odpowiednich przepisów prawa;
  - b. inne podmioty, które przetwarzają Pani/Pana dane osobowe w imieniu Administratora na podstawie zawartej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych (tzw. Podmioty przetwarzające)
6. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji wskazanego w pkt 3 celu przetwarzania, w tym również obowiązku archiwizacyjnego wynikającego z przepisów prawa.
7. W związku z przetwarzaniem danych przez Administratora przysługuje Pani/Panu :
  - a. prawo dostępu do treści danych na podstawie art. 15 Rozporządzenia;
  - b. prawo sprostowania danych, na podstawie art. 16 Rozporządzenia;
  - c. prawo do usunięcia danych, na podstawie art. 17 Rozporządzenia;
  - d. prawo do ograniczenia przetwarzania danych, na podstawie art. 18 Rozporządzenia;
  - e. prawo do przenoszenia danych, na podstawie art. 20 Rozporządzenia;
  - f. prawo do wniesienia sprzeciwu, na podstawie art. 21 Rozporządzenia;
  - g. w przypadku, w którym przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych odbywa się na podstawie zgody (tj. art. 6 ust. 1 lit a Rozporządzenia), przysługuje Pani/panu prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.
8. Ma Pani/Pan prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy Rozporządzenia.