



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-72-00
fax. 22 733-72-01

Znak sprawy: AB.6740.565.2023.MN

Ożarów Mazowiecki, dnia 1 sierpnia 2023 roku

DECYZJA NR 692/2023

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 2023r. poz. 682 z późn. zm.), oraz na podstawie art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹ z dnia **8 maja 2023r.**

**zatwierdzam projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany² i
udzielam pozwolenia na budowę¹**

dla

**Gminy Ożarów Maz. z siedz.: ul. Kolejowa 2, 05-850 Ożarów Maz.,
reprezentowanej przez pełnomocnika p. Krzysztofa Wójcika
(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)**

obejmującego:

**budowę sieci kanalizacji sanitarnej w dz. ew. nr 151, 86/1, 87/1, 150/1 – obręb 0022 Świącice,
w dz. ew. nr 11/1, 18/11, 19, 18/13, 18/15 – obręb 0019 Płochocin, w dz. ew. nr 20/1, 20/2, 20/3, 9, 10,
37, 29/3, 29/27, 24/1, 24/2, 21, 11/7, 31 – obręb 0025 Wolskie, w dz. ew. nr 4, 1/154, 1/105, 1/106,
1/145, 1/115, 1/107, 1/67, 2/1 – obręb 0032 PGR Wolskie oraz w dz. ew. nr 18/1, 3 –
obrub 0010 Michalówek, jednostka ewidencyjna 143206_5. Ożarów Maz. – obszar wiejski.**

(nazwa i rodzaj oraz adres całego zamierzenia budowlanego,
rodzaj (-e) obiektu (-ów) bądź robót budowlanych)

autorzy projektu :

projektant: magister inżynier [imię i nazwisko] posiadający uprawnienia do projektowania bez ograniczeń nr [numer] w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń sanitarnych wpisany na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr [numer]

sprawdzający: magister inżynier [imię i nazwisko] posiadająca uprawnienia do projektowania bez ograniczeń nr [numer] w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń sanitarnych wpisana na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr [numer]

instalacje elektryczne:

projektant: inżynier [imię i nazwisko] uprawnienia do projektowania nr [numer] w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych wpisany na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr [numer]

sprawdzający: magister inżynier [imię i nazwisko] uprawnienia do projektowania nr [numer] w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej w zakresie instalacji elektrycznych wpisana na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr [numer]

(imię i nazwisko autora projektu, specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych
oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków wynikających z art. 36 ust.1 pkt. 1-4, art.42, art.43, art.44 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane ³⁾:

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

- a) obiekt należy wyznaczyć na gruncie przez uprawnionego geodetę;
- b) roboty budowlane należy wykonywać z zachowaniem szczególnej ostrożności.
- c) roboty należy realizować zgodnie z dokumentacją budowlaną, w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz ochronę środowiska;
- d) roboty budowlane wykonywane w miejscach kolizji lub zbliżeń budowanego obiektu z podziemnym uzbrojeniem terenu należy wykonywać ręcznie i ze szczególną ostrożnością pod nadzorem inspektorów właściwych służb; **Należy spełnić uwagi i zalecenia Protokołu Narady Koordynacyjnej OD.6630.109.2023 z dnia 30.03.2023r. ul. Poznańska 129/133, 05-850 Ożarów Maz.**
- e) zgodnie z art. 43 ust.1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.– *Prawo budowlane* , przed zakończeniem robót należy wykonać powykonawczą inwentaryzację geodezyjną, zaś obiekty lub elementy obiektów budowlanych ulegające zakryciu, wymagające wykonania inwentaryzacji geodezyjnej, podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem;
- f) zgodnie z art. 44 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.– *Prawo budowlane* , w przypadku zmiany:
 - 1) kierownika budowy lub kierownika robót,
 - 2) inspektora nadzoru inwestorskiego,
 - 3) projektanta sprawującego nadzór autorski – inwestor dołącza do dokumentacji budowy oświadczenia o przejęciu obowiązku przez osoby wymienione w pkt 1-3;
- g) przy wykonywaniu robót, zgodnie z art. 10 powołanej wyżej ustawy *Prawo budowlane*, należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.– *Prawo budowlane*, decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym stanie się ostateczną lub budowa zostanie przerwana na okres dłuższy niż 3 lata.

~~2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych :~~

~~3. Termin rozbiórki :~~

- ~~1) istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania;~~
- ~~2) tymczasowych obiektów budowlanych ...~~

4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie wynikające z art. 42 ust. 1-4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.– Prawo budowlane⁴⁾:

1. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:

1) zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b, w przypadku:

- a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,
- b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4,
- c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a,
- d) instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d;

2) ustanowić kierownika budowy w przypadku:

- a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,
- b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, 9, 27 i 30, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d i e,
- c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a,
- d) robót budowlanych objętych decyzją o legalizacji budowy, o której mowa w art. 49 ust. 4,
- e) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4;

3) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w przypadku:

- a) gdy taki obowiązek wynika z decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - b) robót budowlanych objętych decyzją o legalizacji budowy,
 - c) robót budowlanych objętych decyzją, o której mowa w art. 51 ust. 4,
 - d) obiektów budowlanych, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust. 2;
- 4) przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany.

2. (uchylony),

3. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może wyłączyć, w drodze decyzji, obowiązek ustanawiania kierownika budowy, jeżeli jest to uzasadnione nieznacznym stopniem skomplikowania robót budowlanych lub innymi ważnymi względami.

3a. (uchylony).

5. 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.

UZASADNIENIE

W dniu 8 maja 2023r. Inwestor wystąpił do Starosty Warszawskiego Zachodniego jako organu administracji architektoniczno-budowlanej z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę sieci kanalizacji sanitarnej w działkach ew. nr 151, 86/1, 87/1, 150/1 – obręb 0022 Świącice, w działkach ew. nr 11/1, 18/11, 19, 18/13, 18/15 – obręb 0019 Płochocin, w działkach ew. nr 20/1, 20/2, 20/3, 9, 10, 37, 29/3, 29/27, 29/24, 24/1, 24/2, 21, 11/7, 31 – obręb 0025 Wolskie, w działkach ew. nr 4, 1/154, 1/105, 1/106, 1/145, 1/115, 1/107, 1/67, 2/1 – obręb 0032 PGR Wolskie oraz w działkach ew. nr 18/1, 3 – obręb 0010 Michałowek, jednostka ewidencyjna 143206_5. Ożarów Maz. – obszar wiejski.

Do wniosku Inwestor dołączył trzy egzemplarze projektu budowlanego i oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Jak stanowi art. 35 ust.1. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2023r. poz. 682 ze zm.): *Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:*

- 1) *zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego:*
 - a) *z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w przypadku braku miejscowego planu;*
 - b) *z 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;*
 - 2) *zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;*
 - 3) *kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu 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 1b;*
 - 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.*
3. *W razie stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w ust. 1, organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.*

Po zapoznaniu się z dokumentacją projektową, stwierdzono jej braki. W związku z powyższym w dniu 10 maja 2023r. do pełnomocnika Inwestora zostało wysłane postanowienie do ich uzupełnienia. Działki objęte projektem stanowią własność Inwestora i osób prywatnych. Po analizie dokumentacji projektowej organ określił obszar oddziaływania obiektu i określił krąg Stron postępowania. W dniu 10 maja 2023r, wysłano do Stron postępowania zawiadomienie o wszczęciu postępowania. Cztery osoby nie odebrały korespondencji. Strony postępowania nie zgłosiły uwag w czasie określonym przez k.p.a. W dniu 29 czerwca 2023r. pełnomocnik Inwestora uzupełnił dokumentację zgodnie z postanowieniem. W uzupełnieniu tym pełnomocnik Inwestora poinformował o wykreśleniu z opracowania działki nr ew. 29/24. W dniu do Stron postępowania zostało wysłane postanowienie o zakończeniu etapu kompletowania materiału dowodowego w sprawie.

Inwestycja nie wprowadza żadnych ograniczeń wynikających z przepisów technicznych oraz z innych przepisów w stosunku do działek sąsiednich. Z projektu zagospodarowania terenu, projektu architektoniczno – budowlanego oraz uzyskanych opinii i uzgodnień wynika, że inwestycja ta nie zakłóci korzystania z sąsiednich nieruchomości.

Po ponownym sprawdzeniu złożonej dokumentacji budowlanej organ ocenił dokumentację jako kompletną i zgodną z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym treść Uchwały Nr 50/07 z dnia 2007.03.06 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Świącice – Wolica, ogłoszonym w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 140 z 2007.07.21, poz. 3791, z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym treść Uchwały Nr 123/03 z dnia 2003.09.25 w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla fragmentu wsi Płochocin, ogłoszonym w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 314 z 2003.12.18, poz. 9952, z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym treść Uchwały Nr 51/07 z dnia 2007.03.06 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Wolskie- Płochocin- Pogroszew Kolonia- Michałówek, ogłoszonym w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 187 z 2007.09.19, poz. 5250.

Zatem należało zdecydować jak w sentencji.

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

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. (art. 127 a §1 KPA).

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. (art. 127a §2 KPA).

Na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu od decyzji Wojewoda Mazowiecki przeprowadza postępowania wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy (art. 136 §2 KPA). Wojewoda Mazowiecki przeprowadza postępowania wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o takie postępowanie, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy (art. 136 §3 KPA).

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Nie pobrano opłaty skarbowej (Ustawa z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej, Dz. U. z 2022r. poz. 2142 z późn. zm.).



(pieczęć okrągła)

Zup. STAROSTY

mgr inż. arch. Iwona Szafranska-Zienkiewicz
Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

Otrzymują :

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. [redacted]
6. [redacted]
7. [redacted]
8. [redacted]
9. [redacted]

10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
15. [REDACTED]
16. [REDACTED]
17. [REDACTED]
18. [REDACTED]
19. [REDACTED]
20. [REDACTED]
21. [REDACTED]
22. [REDACTED]
23. [REDACTED]
24. [REDACTED]
25. [REDACTED]
26. [REDACTED]
27. [REDACTED]
28. aa

Do wiadomości :

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w/m

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r. poz. 1235, z późn. zm.).⁴⁾

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.⁵⁾

POUCZENIE

1. Zgodnie z Art. 54. Prawo budowlane:
Przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę lub zgłoszenie – zawiadomienie organu o zakończeniu budowy.
1. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się.
2. Organ nadzoru budowlanego może z urzędu przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w ust. 1, oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia użytkowania obiektu, o którym mowa w ust. 1.
2. Zgodnie z Art. 55. Prawo budowlane:
Przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę – decyzja o pozwoleniu na użytkowanie]
1. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:
1) na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii:
a) V, IX-XVI,
b) XVII - z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie,
c) 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,

- d) XX,
 - e) XXII - z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów,
 - f) XXIV - z wyjątkiem stawów rybnych,
 - g) XXVII - z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych,
 - h) XXVIII-XXX
- o których mowa w załączniku do ustawy;
- 2) zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 albo art. 51 ust. 4;
- 3) przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

¹⁾ Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

²⁾ Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”.

³⁾ Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust.1 pkt.1-4, art. 42 ust.2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.– Prawo budowlane albo art.93 ust.2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U.....)

⁴⁾ Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

⁵⁾ Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko