

AB.6740.1.288.2025.AM

Przysucha, dnia 29.12.2025 r.

## **DECYZJA NR AB.6740.2.254.2025**

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.2025.418) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2025.1691), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 28.11.2025 r.

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

dla:

***Fundacji Dom z Sercem  
zs. ul. Królowej Jadwigi 34, 07-210 Długosiodło Mazowieckie***

*obejmujące:*

1. Budowę pięciu budynków mieszkalnych z parkingiem  
dla zadania pn. „Budowa mieszkań wspomagających dla osób niepełnosprawnych w celu  
uruchomienia wspomaganej społeczności mieszkaniowej „Wspólny Dom nad Zalewem”” (kat. XIII)

*Jednostka ewidencyjna Wieniawa 142308\_2, obręb ewidencyjny Brudnów 142308\_2.0001  
nr działek 129/1, 129/2*

**Dane techniczne jednego budynku mieszkalnego (1-5):**

**pow. zabudowy** - 114,57 m<sup>2</sup>  
**pow. użytkowa** - 95,07 m<sup>2</sup>  
**kubatura** - 520,85 m<sup>3</sup>

**Jednostka projektowa:**

ALFA PROJEKTY SP. Z O.O., UL. ŚLĄSKA 2 KOL.1-4, 06-400 CIECHANÓW

**Architektura projektant:**

Grzegorz Michalski – upr. bud. nr MA/040/18 i wpis do MOIA pod nr MA-3072

**Sprawdzający:**

Jacek Jaśkowicz – upr. bud. nr Cie-76/91 i wpis do MOIA pod nr MA-0299

**Konstrukcja projektant:**

Karol Peplowski – upr. bud. nr MAZ/0379/PWBKb/16 i wpis do MOIIB pod nr MAZ/BO/0510/16

**Sprawdzający:**

Adrian Wroński – upr. bud. nr MAZ/0335/PWBKb/23 i wpis do MOIIB pod nr MAZ/BO/0469/23

**Instalacje sanitarne projektant:**

Piotr Ślesicki – upr. bud. nr MAZ/0405/PWBS/16 i wpis do MOIIB pod nr MAZ/IS/0055/17

**Sprawdzający:**

Michał Olszewski – upr. bud. nr MAZ/0430/PWBS/23 i wpis do MOIIB pod nr MAZ/IS/0120/24

**Instalacje elektryczne projektant:**

Bogdan Sadowski – upr. bud. nr Cie-5/98 i wpis do MOIIB pod nr MAZ/IE/3923/02

**Sprawdzający:**

Jarosław Klejment – upr. bud. nr MAZ/0269/PWBE/15 i wpis do MOIIB pod nr MAZ/IE/0337/15

**Branża drogowa projektant:**

Tomasz Knapp – upr. bud. nr PDL/0122/PBD/17 i wpis do POIIB pod nr PDL/BD/0174/17

**Sprawdzający:**

Piotr Wojnowski – upr. bud. nr PDL/0137/PWBD/21 i wpis do POIIB pod nr PDL/BD/0037/22

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

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
  - a) **przed rozpoczęciem budowy sporządzić projekt techniczny;**
  - b) wytyczyć geodezyjnie obiekt w terenie;
  - c) teren budowy zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich;
  - d) roboty budowlane prowadzić pod nadzorem osób uprawnionych w sposób nieuciążliwy dla otoczenia, zachowując porządek na placu budowy i drogach dojazdowych, stosując się do przepisów Prawa Budowlanego, przepisów bhp, przepisów ppoż., przepisów ochrony środowiska, bez naruszenia praw osób trzecich
  - e) 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;
  - f) wykonać geodezyjną inwentaryzację powykonawczą, obejmującą położenie obiektów i urządzeń budowlanych na gruncie;
  - g) zastosować się do uwag i zaleceń zawartych w opiniach, pozwoleniach, uzgodnieniach i innych dokumentach, osób i instytucji opiniujących projekt budowlany;
  - h) na ewentualne wycięcie drzew lub przesadzenie należy uzyskać pozwolenie właściwego organu.
2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
  - a) kierownictwo budowy powierzyć osobie posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane;
  - b) kierownik budowy zobowiązany jest prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną.
3. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.
4. Przy wykonywaniu robót, zgodnie z art. 10 powołanej wyżej ustawy Prawo budowlane, należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania, wg przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych.
5. Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym ta stanie się ostateczna, lub budowa zostanie przerwana na okres dłuższy niż 3 lata.

## UZASADNIENIE

W dniu 28 listopada 2025 r. do tutejszego Urzędu został złożony wniosek Fundacji Dom z Sercem przez pełnomocnika Pana Karola Peplowskiego o udzielenie pozwolenia na budowę pięciu budynków mieszkalnych z parkingiem, na działkach o nr ewid. 129/1, 129/2 w miejscowości Brudnów, gm. Wieniawa do którego dołączono projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt zagospodarowania terenu, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na



cele budowlane, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej – spełniający wymagania art. 32 ust. 4 i art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego.

Wymagania dla zabudowy w/w działek, określone zostały w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wieniawa.

Po analizie złożonej dokumentacji 04.12.2025r. organ zawiadomił strony postępowania. Ostatnia ze stron postępowania otrzymała zawiadomienie w dniu 16.12.2025 r.

08.12.2025 r. wpłynął do organu administracji architektoniczno-budowlanej wniosek pełnomocnika inwestora o wypożyczenie dokumentacji projektowej w celu jej uzupełnienia i poprawy. W dniu 08.12.2025r. organ wydał 3 egzemplarze projektu pełnomocnikowi.

W dniu 19.12.2025 r. pełnomocnik Pan Karol Peplowski zwrócił wypożyczoną dokumentację oraz złożył oświadczenie o zapoznaniu się z aktami sprawy. Podobne oświadczenia złożyli Pan Paweł Radomski oraz Pani Joanna Radomska.

Po sprawdzeniu przedłożonych dokumentów, zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, stwierdza się, że:

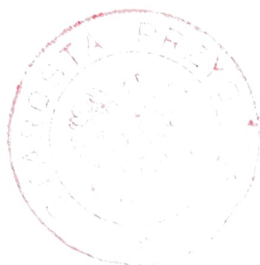
- projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt zagospodarowania terenu przedmiotowej inwestycji jest zgodny z w/w MPZP,
- projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
- projekt jest kompletny, posiada wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- projekt posiada decyzje wymagane przepisami szczególnymi:
  - decyzję Starosty Przysuskiego w sprawie wyłączenia gruntów z produkcji rolnej znak WN.6124.198.2025.WJ z dnia 18.11.2025,
- projekt zagospodarowania został uzgodniony z:
  - Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – uzgodnienie znak WRC.434.3.29.2025.RS z dnia 11.12.2025r., które stwierdza brak urządzeń melioracyjnych,
  - Rzecznikem do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, stwierdzając zgodność projektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej bez uwag (uzgodnienia dokonał Maciej Hamerski posiadający uprawnienia nr 602/2014),
  - Rzecznikem do spraw sanitarnohigienicznych, uzgadniając projekt pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych bez zastrzeżeń (uzgodnienia dokonał Wojciech Gorski posiadający uprawnienia nr 12-N/2010),
- projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt zagospodarowania terenu został wykonany przez osoby posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się, aktualnym na dzień opracowania projektu, zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego,
- obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 ust. 20 oraz art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, obejmując nieruchomość na której została zaprojektowana inwestycja.

Przedłożone dokumenty spełniają warunki określone w art. 32 ust. 4, 33 ust. 2 i 35 ust. 1 Prawa budowlanego, w związku z powyższym uzasadnione jest zatwierdzenie przedłożonego projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu zagospodarowania działki i udzielenie pozwolenia na budowę w/w obiektu, przepisu art. 34 ust. 4, art. 35 ust. 4 i art. 28 Prawa budowlanego.

**Od decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Przysuskiego, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.**

**ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:**

Opłatę skarbową uiszczono na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U.2025.1154) w kwocie 546 zł  
Za pozwolenie na budowę oraz 17 zł za pełnomocnictwo



**Z up. STAROSTY**  
*B. Tomczyk*  
**mgr inż. Bernadetta Tomczyk**  
Dyrektor  
Wydziału Architektury i Budownictwa

**Otrzymują:**

1. Karol Peplowski – pełnomocnik Fundacji Dom z Sercem
2. Joanna Radomska
3. Paweł Radomski
4. Fundacja Radomscare
5. A/a Starostwo Powiatowe w Przysusze

**Do wiadomości:**

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Przysusze
2. Urząd Gminy Wieniawa - Referat gospodarki nieruchomościami, rolnictwa i ochrony środowiska
3. Urząd Gminy Wieniawa - Referat finansowy

Decyzja niniejsza w trybie  
postępowania administracyjnego  
stała się ostateczna

z dniem ..... 30 -12- 2025 .....

Przysucha dnia ..... 30 -12- 2025 .....

**Z up. STAROSTY**  
*B. Tomczyk*  
**mgr inż. Bernadetta Tomczyk**  
Dyrektor  
Wydziału Architektury i Budownictwa



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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2016.353)<sup>4)</sup>.

**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 (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego 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).

<sup>1)</sup> Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

<sup>2)</sup> Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórkę”.

<sup>3)</sup> 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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2016.353).

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

<sup>5)</sup> Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.