

Def. R1  
19.11.2018

Wołomin, dnia 14 listopada 2018 r.

WAB.6740.4.67.2018

**DECYZJA Nr 1677 p / 2018**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257, ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 09.10.2018 r. (data wpływu do Starostwa – 11.10.2018 r.) nr rej. 1568p/2018

**zatwierdzam projekt budowlany  
i udzielam pozwolenia na budowę**

**dla:**

**Gminy Klembów  
ul. Gen. Franciszka Żymirskiego 38  
05-205 Klembów**

**obejmujące:**

**przebudowę i nadbudowę budynku usługowego na działkach ew. nr 476/3 i 477/1 z obrębu 0013 Roszczep w miejscowości Roszczep w gminie Klembów (kategoria obiektu budowlanego – XVII),**

**o następujących parametrach technicznych budynku po przebudowie i nadbudowie:**

pow. zabudowy - 208,47 m<sup>2</sup>,  
pow. użytkowa - 150,33 m<sup>2</sup>,  
pow. wewnętrzna - 164,51 m<sup>2</sup>,  
w tym:  
pow. lokalu nr 1 - 120,61 m<sup>2</sup>,  
pow. lokalu nr 2 - 43,90 m<sup>2</sup>,  
pow. całkowita - 208,47 m<sup>2</sup>,  
kubatura - 770,12 m<sup>3</sup>,

**według projektu budowlanego wykonanego przez:**

**architektura i konstrukcja:**

- projektant – Pan Dawid Rychta** posiadający uprawnienia budowlane nr 14/WMOKK/2018 w specjalności architektonicznej, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr MA-3082 oraz posiadający uprawnienia budowlane nr MAZ/0379/POOK/09 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr MAZ/BO/0132/10

**architektura:**

- sprawdzający – Pani Magdalena Chmielewska-Rychta** posiadająca uprawnienia budowlane nr 11/WMOKK/2018 w specjalności architektonicznej, wpisana na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr MA-3056,

**instalacje elektryczne:**

- projektant – Pan Piotr Reterski** posiadający uprawnienia budowlane nr MAZ/0280/PWOE/14 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr MAZ/IE/0437/14,



#### **instalacje sanitarne:**

- **projektant – Pan Karol Sarnacki** posiadający uprawnienia budowlane nr MAZ/0210/PWOS/11 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych i gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr MAZ/IS/0574/11,
- **sprawdzający – Pani Anna Adaszewska** posiadająca uprawnienia budowlane nr MAZ/0084/PWBS/16 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych i gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych wpisana na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr MAZ/IS/0617/16,

#### **z zachowaniem następujących warunków:**

##### **1. szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:**

- a) roboty budowlane należy realizować pod kierownictwem uprawnionego kierownika budowy,
- b) 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,
- c) inwestycję wykonać zgodnie z projektem zatwierdzonym niniejszą decyzją,
- d) roboty budowlane należy realizować w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz ochronę środowiska; przy prowadzeniu tych robót stosować przepisy między innymi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 06 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47, poz. 401),
- e) wyznaczyć miejsca czasowego gromadzenia odpadów powstających w trakcie budowy; 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 2018 r. poz. 799, ze zm.),
- f) wycinki drzew lub krzewów można dokonać po uzyskaniu zezwolenia, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142, ze zm.), chyba, że zgodnie z przepisami tej ustawy takie zezwolenie nie jest wymagane; drzewa i krzewy nie podlegające wycince, rosnące na terenie inwestycji, należy podczas budowy odpowiednio zabezpieczyć,
- g) nie można zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- h) przy prowadzeniu robót budowlanych 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 2017 r., poz. 1289, ze zm.),
- i) emisja hałasu ze wszystkich źródeł eksploatowanego obiektu nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112),
- j) z chwilą zakończenia inwestycji należy doprowadzić do należytego stanu i porządku teren robót i jego otoczenie,
- k) kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz przechowywać przez okres wykonywania robót dokumenty, stanowiące prawną podstawę ich wykonywania i udostępniać te dokumenty przedstawicielom uprawnionych organów; kierownik budowy jest obowiązany ponadto umieścić na budowie, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz w przypadku prowadzenia robót budowlanych dłużej niż 30 dni roboczych i jednoczesnym zatrudnieniu co najmniej 20 pracowników albo w przypadku gdy planowany zakres robót przekroczy 500 osobodni – także ogłoszenie,



zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia, a także odpowiednio zabezpieczyć teren budowy.

**wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 oraz art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane.**

### **Uzasadnienie**

Wnioskiem z dnia 11.10.2018 r., nr rej. 1568p/2018 inwestor wystąpił o wydanie pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji. Do wniosku dołączono oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz projekt budowlany w 4 egzemplarzach.

Pismem z dnia 25.10.2018 r. zawiadomiono strony w sprawie o wszczęciu postępowania oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i składania wniosków i zastrzeżeń. Strony postępowania nie wniosły żadnych wniosków i zastrzeżeń.

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 budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

1. zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także 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 ocenach oddziaływania na środowisko,
2. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi,
3. kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7,
4. wykonanie – w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu – przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu – lub jego sprawdzenia zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7.
5. spełnienie wymagań określonych w art. 60 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529 i 2161 oraz z 2018 r. poz. 756 i 1496) - w przypadku inwestycji na nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w tej ustawie, oddanej w użytkowanie wieczyste lub sprzedanej w trybie określonym w art. 53 ust. 1 lub 2 tej ustawy, przeznaczonej na wynajem o czynszu najmu określonym zgodnie z przepisami rozdziału 7 tej ustawy, zwanej dalej „inwestycją KZN”.

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

W rozpatrywanej sprawie inwestor dołączył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz projekt budowlany w czterech egzemplarzach, zawierający wymagane uzgodnienia, sporządzony i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnymi na dzień opracowania projektu zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane. Osoby te dołączyły oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego, 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 ustaleniami obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla miejscowości Roszczep w gminie Klembów zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Klembów Nr XXIV/183/2008 z dnia 03.07.2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 189 poz. 6825 z dnia 05.11.2008 r. Działki nr ew. 476/3 i 477/1 znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych wraz z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, oznaczonym w planie symbolem 5MNU-2.

Inwestycja objęta projektem budowlanym nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71) i zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, ze zm.) nie wymaga decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Inwestycja ta nie oddziałuje na obszary NATURA 2000.

Organ nie dopatrył się niezgodności projektu zagospodarowania z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi, określonymi między innymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, ze zm.).

Inwestycja nie jest zlokalizowana na nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Nieruchomości, o której mowa w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529), zatem w rozpatrywanej sprawie nie ma zastosowania wyżej wymieniony art. 35 ust. 1 pkt 5 ustawy – Prawo budowlane.

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że nie dopatrzone są naruszeń w zakresie wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane.

**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 budowlane 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.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z treścią art. 127a ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego:

§ 1. W trakcie biegu 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 się ani prawo do skargi do sądu administracyjnego.



### Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej

Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1044, ze zm.) odstąpiono od pobrania opłaty skarbowej za pozwolenie na budowę.



Z upoważnienia Starosty  
Zastępcą Naczelnika  
Wydziału Budownictwa

*Henryka Kocih*

#### Otrzymują:

1. Gmina Klembów  
ul. Gen. Franciszka Żymirskiego 38  
05-205 Klembów  
- z 2 egz. projektu budowlanego
2. Pan Leon Okulski  
- adres strony w aktach sprawy
3. a.a  
- z 1 egz. projektu budowlanego

#### Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wołominie  
ul. Legionów 78  
05-200 Wołomin  
- z 1 egz. projektu budowlanego, gdy niniejsza decyzja stanie się ostateczna
2. Wójt Gminy Klembów  
ul. Gen. Franciszka Żymirskiego 38  
05-205 Klembów  
- jako organ podatkowy  
- oraz na mocy art. 38 Prawa budowlanego

#### 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 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).