



# STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki  
ul. Poznańska 129/133

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

Znak sprawy: AB.6740.871.2023.MS

Ożarów Mazowiecki dnia 9 maja 2024 roku

## DECYZJA NR 425/2024

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 2023 r. poz. 682 t. j. z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r., Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 t. j.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę<sup>1</sup> z dnia 29 czerwca 2023 roku,

**zatwierdzam:**

**projekt zagospodarowania działki dla inwestycji obejmującej budowę zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A, B, C i D” z usługami w parterze w budynku „A i D” wraz z garażami podziemnymi, instalacjami gazowymi, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą komunikacyjną z miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną w terenie, dwoma zbiornikami retencyjnymi kanalizacji deszczowej, likwidacją sieci wodociągowej i gazowej kolidujących z inwestycją na działce nr ew. 3/2 w obrębie ew. 0007, jednostka ew. 143206\_4 Ożarów Mazowiecki – miasto.**

**oraz projekt architektoniczno-budowlany<sup>2</sup>  
i udzielam pozwolenia na budowę<sup>1</sup>  
obejmującego:**

**ETAP I:**

**budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego „A” z usługami w parterze z garażem podziemnym, wraz z instalacjami gazowymi dla budynków „A, B, C i D” i kotłownią dla budynku „A”, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą komunikacyjną z miejscami postojowymi z infrastrukturą techniczną w terenie, dwoma zbiornikami retencyjnymi kanalizacji deszczowej, likwidacją sieci wodociągowej i gazowej kolidujących z inwestycją na działce nr ew. 3/2 w obrębie ew. 0007, jednostka ew. 143206\_4 Ożarów Mazowiecki – miasto,**

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

**dla**

**firmy OŻARÓW KG GROUP**

**Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, Spółka Jawna  
z siedzibą przy ulicy Juliusza Lea 202 a, 30-133 Kraków  
reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Dawida Kurka  
(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)**

### **autorzy projektu:**

**architektura: magister inżynier architekt Dawid Kurek**

posiadający uprawnienia budowlane nr MPOIA/093/2010 do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, wpisany na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem MP-1677;

**architektura: magister inżynier architekt Maciej Tutaj**

posiadający uprawnienia budowlane nr MPOIA/103/2008 do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, wpisany na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem MP-1501;

**sprawdzający architektura: magister inżynier architekt Paweł Ptak**

posiadający uprawnienia budowlane nr **MPOIA/111/2008** do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, wpisany na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem **MP-1670**;

**instalacje sanitarne: magister inżynier Paweł Maselko**

posiadający uprawnienia budowlane Nr **MAP/0331//PWOS/07** do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, wpisany na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem **MAP/IS/0086/08**;

**sprawdzający instalacje sanitarne: magister inżynier Piotr Budzoń**

posiadający uprawnienia budowlane Nr **MAP/0298/PWBS/15** do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, wpisany na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem **MAP/IS/0450/15**;

**instalacje elektryczne: magister inżynier Piotr Biedroń**

posiadający uprawnienia budowlane Nr **MAP/0036/POOE/10** do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpisany na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem **MAP/IE/0359/10**;

**sprawdzający instalacje elektryczne: magister inżynier Bartłomiej Szumacher**

posiadający uprawnienia budowlane Nr **MAP/0062/PBE/17** do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpisany na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem **MAP/IE/0278/17**;

**specjalność drogowa: magister inżynier Paweł Sobczyk**

posiadający uprawnienia budowlane Nr **242/94/WŁ** do sporządzania projektów budowli dróg oraz typowych mostów i przepustów w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej w zakresie budowy dróg, wpisany na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem **ŁOD/BD/0795/02**;

**sprawdzający specjalność drogowa: inżynier Irena Palińska**

posiadająca uprawnienia budowlane Nr **86/91/WŁ** do sporządzania projektów budowli dróg oraz typowych mostów i przepustów w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej w zakresie ograniczonym do budowy dróg, wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem **ŁOD/BD/0794/02**;

(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 Prawa budowlanego:**

**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;
- e) zgodnie z art. 43 ust.1 - 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.– Prawo budowlane:  
Geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, podlegają:
  - 1) obiekty budowlane wymagające decyzji o pozwoleniu na budowę;
  - 2) obiekty, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, 10 i 23 oraz w ust. 2 pkt 17 i 26;
    - 1a. Obowiązkowi geodezyjnego wyznaczenia, o którym mowa w ust. 1, nie podlegają przyłącza, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 23, jeżeli ich połączenie z siecią znajduje się na tej samej działce co przyłącza lub na działce do niej przyległej;
    - 1aa. Obowiązkowi geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, o której mowa w ust. 1, podlegają stacje ładowania, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 25;

- 1b. Zapewnienie wykonania obowiązków, o których mowa w ust. 1, należy do kierownika budowy, a w przypadku gdy kierownik budowy nie zostanie ustanowiony - do inwestora;
2. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć obowiązek stosowania przepisu ust. 1 również w stosunku do obiektów budowlanych wymagających zgłoszenia;
3. Obiekty lub elementy obiektów budowlanych, ulegające zakryciu, wymagające inwentaryzacji, o której mowa w ust. 1, 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 i stosowania wg przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. , o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2021 poz. 1213 t. j.);
- 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 budowlane<sup>3</sup>**
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);
  4. 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.
5. Zgodnie z art. 19 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, nakładam obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego § 2 ust. 1 pkt. 1 (Dz. U. 2001. 138. 1554) - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r., w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego;
6. Dopuszczanie działki inwestycyjnej nr ew. 3/2 w obrębie ew. 0007, jednostka ew. 143206\_4 Ożarów Mazowiecki – miasto, pod zabudowę i zagospodarowanie na warunkach określonych

przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z pismem znak: WA.5183.6.5.2023.JG z dnia 23 marca 2023 roku.

7. Likwidacja nieczynnej sieci gazowej pod nadzorem Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o., zgodnie z pismem znak: PSGWA.ZMSM.763.1025.21 z dnia 21 września 2021 roku.
8. Zgodnie z przedłożonym projektem geotechnicznym dla przedmiotowej inwestycji, w trakcie budowy zaleca się prowadzenie nadzoru geotechnicznego. Nadzór geotechniczny powinien być prowadzony przez osoby posiadającą stosowne uprawnienia geologiczno-inżynierskie.

wynikających z art. 36 ust. 1-4 oraz art. 42 ust.2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.– Prawo budowlane<sup>3</sup>.

## UZASADNIENIE

W dniu 29 czerwca 2023 roku do organu architektoniczno-budowlanego wpłynął wniosek Inwestora firmy: **OŻARÓW KG GROUP Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, Spółki Jawnej z siedzibą przy ulicy Juliusza Lea 202 A, 30-133 Kraków, reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Dawida Kurka** w sprawie wydania pozwolenia na budowę w temacie treści jak wyżej. Do wniosku Inwestor dołączył trzy egzemplarze projektu budowlanego składającego się z elementów: zagospodarowania terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz opinii, uzgodnień, pozwoleń innych dokumentów. Inwestor przedłożył wymagane oświadczenie o posiadaniem prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz stosowne pełnomocnictwo dla Pana Dawida Kurka wraz z opłatą skarbową.

Organ architektoniczno-budowlany po zapoznaniu się z przedmiotowym wnioskiem i złożoną dokumentacją projektową stwierdził braki merytoryczne nie pozwalające na podjęcie decyzji. W dniu 21 lipca 2023 roku zobowiązał Inwestora reprezentowanego przez pełnomocnika w trybie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego do uzupełnienia dokumentacji budowlanej w terminie 60 dni od daty otrzymania niniejszego postanowienia. W dniu 31 sierpnia 2023 roku do tut. organu wpłynęło pismo pełnomocnika Inwestora wraz z częściowym uzupełnieniem dokumentacji projektowej.

W dniu 25 września 2023 roku do organu wpłynęło pismo pełnomocnika Inwestora z prośbą o wydłużenie terminu o 60 dni na przedłożenie ostatecznego uzupełnienia dokumentacji. Postanowieniem z dnia 27 września 2023 roku organ na wniosek pełnomocnika Inwestora wydłużył termin na uzupełnienie do dnia 28 listopada 2023 roku. W dniu 20 listopada 2023 roku do organu wpłynęło kolejne pismo pełnomocnika Inwestora z prośbą o wydłużenie terminu na uzupełnienia dokumentacji o 60 dni. Postanowieniem z dnia 20 listopada 2023 roku organ na wniosek pełnomocnika Inwestora wydłużył termin na uzupełnienie do dnia 31 stycznia 2024 roku.

W dniu 26 stycznia 2024 roku wpłynęło pismo pełnomocnika o uzupełnieniu dokumentacji projektowej. Po analizie przedłożonej po uzupełnieniu dokumentacji projektowej wystąpiła dalsza konieczność wyjaśnień i uzupełnień dokumentacji projektowej. Organ wystosował w dniu 19 lutego 2024 roku postanowienie o uzupełnieniu dokumentacji projektowej.

W dniu 20 marca 2024 roku do organu wpłynęło pismo pełnomocnika Inwestora z prośbą o wydłużenie termin na uzupełnienia dokumentacji. Postanowieniem z dnia 22 marca 2024 roku na wniosek pełnomocnika Inwestora termin został wydłużony do dnia 20 maja 2024 roku.

W dniu 26 marca 2024 roku organ architektoniczno-budowlany wystosował pismo do Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego w sprawie wyjaśnienia treści zapisów Uchwały Nr XXXVI/384/17 z dnia 28 marca 2017 roku, dotyczących przeznaczenia dopuszczalnego dla terenu oznaczonego symbolem planistycznym 1MW/U w odniesieniu do lokalizacji usług przedstawionych na złączniku graficznym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 12 kwietnia 2024 roku do tut. urzędu wpłynęła odpowiedź Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego w ww. sprawie.

W opinii Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego tu cytat: „zgodnie z definicją zawartą w § 4 ust 1 pkt 9 ww. Uchwały wskazującą przeznaczenie dopuszczalne jako „(...) przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej”, „odnosi się do powierzchni jaką może maksymalnie osiągnąć wymienione enumeratywnie w § 13 ust. 2 pkt 3 ww. Uchwały przeznaczenie dopuszczalne na przedmiotowym terenie tj. MW/U w odniesieniu do działki budowlanej. Symbol graficzny na rysunku planu miejscowego –określony jako „miejsce lokalizacji usług w parterach budynków”, jest natomiast obowiązującym ustaleniem planu w zakresie kształtowania zabudowy, elementów kompozycji przestrzennej. Łącząc powyższe należy pamiętać, iż zgodnie z art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i

*część graficzną, a art. 20 ust. 1 stanowi, iż część graficzna stanowi załącznik do uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, a więc jest jego integralną częścią, nie mogącą współistnieć odrębnie. Zważywszy jednak należy również na zapis § 13 ust. 6 pkt 9 lit. b i c „w zakresie realizacji usług: (...) b) dopuszcza się lokale użytkowe wbudowane w podpiwniczeniach, na parterach budynków lub na pierwszym piętrze, c) dopuszcza się usługi handlu do 500m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w oddzielnym obiekcie”, co w nawiązaniu do powyższego wskazuje, iż lokowanie usług jest możliwe również poza spełnionym obowiązującym ustaleniem wskazanym na rysunku planu miejscem i nie będzie ono naruszać ustaleń przedmiotowego planu miejscowego, przy zachowaniu pozostałych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania zawartych w przepisach ogólnych oraz § 13 ww. Uchwały.”*

Wobec tak określonego stanowiska Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego, organ przychyliła się do rozwiązań projektowych dotyczących lokalizacji usług, zgodnie z treścią złożonego wniosku i przedłożonej dokumentacji projektu budowlanego i ocenia jako zgodne z zapisami planu miejscowego w tej kwestii.

W dniu 17 kwietnia 2024 roku do tut. urzędu wpłynęło pismo wraz z uzupełnioną dokumentacją projektową. Po ponownym sprawdzeniu dokumentacji projektowej w wyniku wprowadzonych zmian w przedłożonej pierwotnej dokumentacji projektowej - organ wystosował w dniu 25 kwietnia 2024 roku kolejne postanowienie o uzupełnieniu dokumentacji projektowej. W dniu 7 maja 2024 roku do tut. urzędu wpłynęło pismo pełnomocnika Inwestora wraz z uzupełnioną dokumentacją projektową.

Organ określa, co następuje w przedmiotowej sprawie.

Działka inwestycyjna nr ew. 3/2 w obrębie ew. 0007, jednostka ew. 143206\_4 Ożarów Mazowiecki – miasto położona jest w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr XXXVI/384/17 z dnia 28 marca 2017 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część II. Oznaczeniem planistycznym obszaru jest symbol 1MW/U. Zgodnie z zapisami ww. Uchwały § 13 ust. 2 przeznaczeniem podstawowym terenu - **jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**. Przeznaczeniem towarzyszącym są: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, place zabaw oraz obiekty małej architektury, przeznaczeniem dopuszczalnym są drogi wewnętrzne, wbudowane usługi oraz usługi w oddzielnych budynkach. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 13 ust. 2 określają: minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30%, w tym nie mniej niż 10% jako place zabaw, maksymalną intensywność zabudowy - 2,4, maksymalną wysokość zabudowy - do IV kondygnacji i nie więcej niż 15 m, dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej. Zapisy § 11 pkt 12 MPZP dla terenu 1MW/U ustalają i określają minimalną liczbę miejsc do parkowania w zakresie wskaźnika - 1,5 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie (liczone z miejscami w garażach), dla usług handlu (sklepy, punkty usługowe) – 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na sklep lub punkt. Dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej: 4 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100. Dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc do parkowania dla usług poprzez uwzględnienie rotacji miejsc do parkowania zgodnie z zapisami § 4 pkt 11 MPZP *rotacji miejsc do parkowania – należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania uwzględniające stopień i czas wykorzystania tego samego miejsca przez samochody. Parametr ten został wyznaczony dla całkowitej liczby pojazdów przejeżdżających i parkujących dla poszczególnych terenów w odniesieniu do ustalonego bilansu miejsc do parkowania; parametr ten należy obliczać jako liczbę miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7.*

Przedmiotowa dokumentacja projektowa zawiera sporządzoną przez projektanta informację obszaru oddziaływania planowanej inwestycji polegającej na budowie czterech budynków wielorodzinnych A B C i D. Działka inwestycyjna nr ew. 3/2 sąsiaduje od strony północnej i zachodniej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Od strony południowej i wschodniej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Zasięg potencjalnej analizy obszaru oddziaływania inwestycji budowy czterech budynków wielorodzinnych przedstawiono w formie graficznej i opisowej z wykazaniem przepisów prawa w oparciu, o które dokonano określenia tego obszaru. Przedłożono rysunki analizy nasłonecznienia, rzucanego cienia w poszczególnych godzinach uwzględniających sąsiednią zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Projektant określił, że obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce inwestycyjnej nr ew. 3/2 w obrębie ew. 0007, jednostka ew. 143206\_4 Ożarów Mazowiecki – miasto. Po analizie i zapoznaniu się z dokumentacją architektoniczno-budowlaną organ przyjął obszar oddziaływania inwestycji zgodny z obszarem wyznaczonym przez projektanta ograniczając się wyłącznie do działki inwestycyjnej nr ew. 3/2 w obrębie ew. 0007, jednostka ew. 143206\_4 Ożarów Mazowiecki – miasto.

Projektowana ilość w mieszkań w budynku „A” realizowanego w etapie I, to - 141 lokali mieszkalnych. W parterze budynku „A” zaprojektowano 5 lokali usługowych o łącznej pow. użytkowej 493,93 m<sup>2</sup>. W budynkach B i C zaprojektowano 134 lokali mieszkalnych, łącznie - 268, w budynku D zaprojektowano - 150 mieszkań oraz dwa lokale usługowe o pow. użytkowej 250 m<sup>2</sup>. Z uwagi na powyższe zapisy i warunki wynikające z zapisów MPZP w ramach inwestycji dla czterech budynków wielorodzinnych A B C i D zaprojektowano 788 miejsc postojowych, w tym 16 miejsc zewnętrznych na terenie inwestycji.

Inwestor w ramach zadania inwestycyjnego uzyskał Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia znak: WOŚiR 6220.1.22.6.2021 z dnia 28 września 2022 roku wydaną przez Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego. Powyższa decyzja określa brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia budowy zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych A B C i D z garażami podziemnymi z usługami w parterze. Decyzja określa: *„Z karty informacyjnej przedłożonej przez Inwestora wynika, że na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia wystąpią oddziaływania o charakterze lokalnym i ograniczą się do najbliższego obszaru realizacji przedsięwzięcia. Realizacja przedsięwzięcia będzie charakteryzować się wzmożonymi emisjami pyłu i hałasu pochodzącymi głównie ze środków transportu oraz pracy maszyn budowlanych. Oddziaływania te będą jednak krótkotrwałe i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych. Na etapie eksploatacji nie wystąpią oddziaływania przekraczające dopuszczalne wartości”*.

Inwestor do dokumentacji projektowej z uwagi na położenie stanowiska archeologicznego na działce inwestycyjnej przedłożył pismo Wojewódzkiego Mazowieckiego Konserwatora Zabytków znak numer: WA.5183.6.5.2023.JG z dnia 23 marca 2023 roku zezwalające na dopuszczanie działki inwestycyjnej nr ew. 3/2 pod zabudowę i zagospodarowanie. Warunkowo zaleca się kontynuację archeologicznych badań wykopaliskowych wyprzedzających wszelkie prace ziemne związane z realizacją planowanej inwestycji w części zlokalizowanej na południe od przebadanego obszaru. Powyższe pismo Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków określa: *„Biorąc pod uwagę wyniki dotychczasowych badań, zaleca się, aby prace ziemne w części na północ, wschód i zachód od przebadanego obszaru - prowadzić pod stałym, ścisłym nadzorem archeologicznym z rygiorem zmiany nadzoru na archeologiczne badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia w nadzorowanych wykopach obiektów i/ lub nawarstwień archeologicznych”*.

Do dokumentacji projektowej Inwestor przedłożył na podstawie art. 35 ust 3 ustawy o drogach publicznych uzgodnienie wraz z załącznikiem graficznym z zarządcą drogi gminnej Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego ul. Floriana oraz z drogi gminnej ul. Poniatowskiego (znak: WIR.7226.104.1.2023 z dnia 21 grudnia 2023 roku), w zakresie zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego włączenia się do ruchu drogowego w związku z budową czterech budynków wielorodzinnych A B C i D z garażami podziemnymi i infrastrukturą techniczną.

Z uwagi na powyższe uwarunkowania, po sprawdzeniu uzupełnianej dokumentacji projektowej w dniu 7 maja 2024 roku, organ uznał, że dokumentacja projektowa została stosownie uzupełniona zgodnie z postanowieniami z dnia 21 lipca 2023 roku, 19 lutego 2024 roku, 25 kwietnia 2024 roku. **Inwestycja jest zgodna z przeznaczaniem terenu 1MW/U jakim jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz z zawartymi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Uchwale nr XXXVI/384/17 z dnia 28 marca 2017 roku oraz innymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.** W toku przeprowadzonego postępowania, dotyczącego złożonego wniosku jw. stwierdzono, że projekt budowlany został wykonany przez osoby uprawnione, które złożyły wymagane prawem oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz przedłożyły aktualne na czas sporządzania dokumentacji zaświadczenie o wpisie do izby branżowej.

Zapis art. 35 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane stanowi, że: *„W razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 organ administracji architektoniczno - budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.”* Ponieważ spełniono ww. wymagania określone w art. 35. ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, Starosta Warszawski Zachodni stwierdza, iż nie ma przeciwwskazań na realizację przedsięwzięcia ujętego we wniosku o pozwolenie na budowę zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A B C i D” z usługami w parterze w budynku „A i D” wraz z garażami podziemnymi, instalacjami gazowymi, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą komunikacyjną z miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną w terenie, dwoma zbiornikami retencyjnymi kanalizacji deszczowej, likwidacją sieci wodociągowej i gazowej kolidujących z inwestycją na działce nr ew. 3/2 w obrębie ew. 0007, jednostka ew. 143206\_4 Ożarów Mazowiecki – miasto”, w zakresie: **etapu pierwszego inwestycji obejmującego: budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego „A” z usługami w parterze z garażem podziemnym, wraz z instalacjami gazowymi dla budynków „A, B, C, D” i kotłownią dla budynku „A”, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą komunikacyjną z**

miejscami postojowymi z infrastrukturą techniczną w terenie, dwoma zbiornikami retencyjnymi kanalizacji deszczowej, likwidacją sieci wodociągowej i gazowej kolidujących z inwestycją na działce nr ew. 3/2 w obrębie ew. 0007, jednostka ew. 143206\_4 Ożarów Mazowiecki – miasto.

Wobec powyższego należało zadecydować jak w sentencji.

Zgodnie z treścią art. 127 § 1a. k.p.a. decyzja wydana w pierwszej instancji, od której uzasadnienia organ odstąpił z powodu uwzględnienia w całości żądania strony, jest ostateczna i nie służy od niej odwołanie w administracyjnym toku instancji (art. 16 §1 KPA).

Od decyzji przysługuje skarga do wojewódzkiego sądu administracyjnego w oparciu o przepisy Prawa o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt. 6a Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi z dnia 16 grudnia 2003r. (Dz. U. z 2021 poz. 53) wpis od wniesionego sprzeciwu wynosi 100zł.

Strona może ubiegać się o przyznanie prawa pomocy w trybie i na zasadach określonych w art. 243-262 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. u. z 2019r., poz. 2325 ze zm.). Prawo pomocy może być przyznane stronie na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

*ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ*

*Pobrano opłaty skarbowe w wysokości 17,00 zł, 540,93 zł;*

*(ustawa z dnia 16.11.2006 r., o opłacie skarbowej, Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 t. j.)*



(pieczęć okrągła)

**Z up. STAROSTY**  
*Elzbieta Kowalska*

Inspektor w Wydziale Architektury i Budownictwa  
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

**Otrzymują:**

1. **Pan Dawid Kurek**

*(pełnomocnik Inwestora firmy: OŻARÓW KG GROUP Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, Spółki Jawnej);*

2. a/a

**Do wiadomości:**

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w/w
2. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków  
ul. Nowy Świat 18/20  
00-373 Warszawa
3. Polska Spółka Gazownictwa  
Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie  
ul. Równoległa 4a  
02-235 Warszawa
4. Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego  
ul. Kolejowa 2  
05-850 Ożarów Mazowiecki

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. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.).

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.<sup>5)</sup>

#### **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, lokomotywownie, 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.

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

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

<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 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U.....)

<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.

#### **WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA**

ul. Poznańska 129/133, 05-850 Ozarów Mazowiecki

tel. 22 733 72 25, e-mail: architektura@pwz.pl

Administratorem danych osobowych jest Starosta Warszawski Zachodni. Przetwarzamy Państwa dane osobowe wyłącznie w celu wykonania zadań Administratora, które wynikają z przepisów prawa oraz zadań realizowanych w interesie publicznym. Więcej informacji znajdziecie Państwo: <https://pwz.pl/page/ochrona-danych-osobowych>.

Biurowiec – Wejście A, parter

ePUAP /v77p4brq4i/skrytka