STAROSTA LEGIONOWSKI
ul. gen. Władysława Sikorskiego 11
05-119 Legionowo

Legionowo, dnia 7 kwietnia 2025 r.

WA.6740.1582.2024.MJ

DECYZJA NR 422 /25

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.– Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę [1] z dnia 21 listopada 2024 r.,

zatwierdzam projekt budowlany [2] i udzielam pozwolenia na budowę [1]

dla:
NOWA-BUD.PL Sp. z o.o.
z siedzibą w Warszawie przy ul. Złotej 7/28,

obejmujące:

budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na terenie działek nr ew. 73/51, 73/52, 73/53, obręb 1 w Serocku, gmina Serock.

Autor projektu

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
   1) zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę;
   2) inwestycja podlega geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po zakończeniu robót budowlanych geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, przy czym obiekty lub elementy budowlane ulegające zakryciu podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem;
   3) 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;
   4) roboty budowlane prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz ochronę środowiska;
   5) zachować warunki i zalecenia zawarte w opiniach i uzgodnieniach przedmiotowej inwestycji;
   6) zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane, decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
   1) obiekty przeznaczone do czasowego użytkowania w trakcie budowy oraz barakowozy używane przy wykonywaniu robót budowlanych, należy rozebrać przed oddaniem obiektu do użytkowania.
3. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
   1) inwestor jest obowiązany zapewnić: objęcie kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.
4. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 45a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane [3].

UZASADNIENIE

Inwestor wystąpił w dniu 21 listopada 2024 r. z wnioskiem o wydanie pozwolenie na budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na terenie działek nr ew. 73/51, 73/52, 73/53, obręb 1 w Serocku, gmina Serock. Wraz z wnioskiem przedłożył komplet dokumentów, o których mowa w przepisach art. 32 – 34 ustawy - Prawo budowlane.

W oparciu o art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane organ dokonał sprawdzenia przedłożonego projektu budowlanego. W projekcie stwierdzono nieprawidłowości. W związku z powyższym, postanowieniem Starosty Legionowskiego z dnia 31 grudnia 2024 r., nałożono na inwestora obowiązek ich usunięcia w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. W dniu 8 stycznia 2025 r. inwestor odebrał dokumentację projektową w celu jej poprawienia i w dniu 4 lutego 2025 r. zwrócił uzupełnioną. W dniu 11 lutego 2025 r. inwestor ponownie odebrał projekty i w tym samym dniu zwrócił się z wnioskiem o przedłużenie terminu wyznaczonego postanowieniem z dnia 31 grudnia 2024 r. Organ uwzględnił wniosek i postanowieniem z dnia 13 lutego 2025 r. przedłużył przedmiotowy termin.

W dniu 26 lutego 2025 r. pełnomocnik inwestora zwrócił projekty, a w dniu 10 marca 2025 r. ponownie je odebrał. W dniu 25 marca 2025 r. zwrócił ostatecznie uzupełnioną dokumentację projektową, przez co zlikwidował przeszkodę do dalszego postępowania w przedmiocie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Przed wydaniem decyzji organ dokonał sprawdzeń, o których mowa w art. 35 ust. 1 ww. ustawy. W myśl regulacji zawartej w art. 35 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane w przypadku spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Mając na uwadze powyższe wymogi, tutejszy organ, w wyniku sprawdzenia dokumentacji przedłożonej, w celu uzyskania pozwolenia na budowę, ustalił, iż została ona sporządzona zgodnie z w/w przepisami prawa.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 16 i art. 127a i art. 130 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji. Z dniem doręczenia Staroście Legionowskiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania skutkuje brakiem możliwości odwołania od decyzji oraz jej zaskarżenia do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekną się prawa do wniesienia odwołania niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, Warszawa, pl. Bankowy 3/5 za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.).

z up. STAROSTY

[redacted]

Zastępca Naczelnika Wydziału Architektury

Otrzymują (strony postępowania):

1) NOWA-BUD.PL Sp. z o.o.
   ul. Złota 7/28, 00-019 Warszawa
2) WA aa

Decyzja stała się ostateczna
w dniu 2025 -04- 16
Data 2025 -04- 16 z up. STAROSTY

[redacted]

w Wydziale Architektury

Do wiadomości:

1) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
   05-119 Legionowo, ul. gen. Władysława Sikorskiego
2) Burmistrz Miasta i Gminy Serock
   ul. Rynek 21, 05-140 Serock
   - podatki od nieruchomości

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 (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 353 ze 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. 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, lokomotywownie, 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).

---

[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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 353 ze zm.).
[4] Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.
[5] Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.