



WÓJT GMINY STARE BABICE

Odpowiedź w trybie ustawy o dostępie do informacji publicznej

znak sprawy: *SG.1431.117.2024*

Stare Babice, dnia 5 lipca 2024 r.

Pan

e-mail:

Pan Paweł,

w odpowiedzi na Pana wniosek w załączeniu przekazuję korespondencję stanowiącą przedmiot wniosku, o którym mowa powyżej.

Michał Więckiewicz

z up. Wójta Gminy

Michał Więckiewicz
Sekretarz Gminy

Michał Więckiewicz

Sekretarz Gminy Stare Babice

Odebratem



WÓJT GMINY STARE BABICE

Znak sprawy: RPP.6724.4.2.2024

Stare Babice, 17.01.2024 r.

Pan Jan Żychliński
Starosta Powiatu Warszawskiego Zachodniego
ul. Poznańska 129/133
05-850 Ożarów Mazowiecki

Stary Rada Starosta

Po analizie otrzymanych dokumentów z Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego stwierdzono fakt wydania dwóch decyzji o pozwoleniu na budowę łącznie czterech budynków na jednej nieruchomości w miejscowości , gmina Stare Babice, stanowiącej działkę ewid. nr o pow. 2789 m²:

- 1) decyzja Nr 1817/2021 z dnia 5 listopada 2021 r. – pozwolenie na budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych;
- 2) decyzja Nr 1155/2023 z dnia 29 listopada 2023 r. – pozwolenie na budowę budynku usługowego dwulokalowego.

Inwestycja objęta ww. decyzjami realizowana jest przez sp. z o.o. z siedzibą

Działka ewid. nr we wsi , zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Nr VIII/55/11 z dnia 30 czerwca 2011 r., znajduje się na terenie oznaczonym symbolem MN2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie minimalna powierzchnia działki pod zabudowę budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym wynosi 1000 m² dla jednego budynku. Istnieje wprawdzie możliwość zmniejszenia tej powierzchni lecz tylko do 900 m² na jeden budynek i tylko w przypadku wydzielenia dróg.

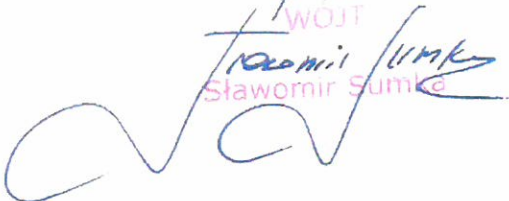
Po analizie otrzymanych decyzji oraz porównaniu ich z prospektem sprzedaży zamieszczonym w Internecie przez inwestora wynika, że na przedmiotowej działce budowane są cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe wolnostojące. Tymczasem zgodnie z zapisami m.p.z.p. mogą być tam wybudowane maksymalnie trzy budynki wolnostojące, a nie jak w tym przypadku cztery budynki.

Ponadto z analizy dostępnych dokumentów i informacji wynika, że inwestor uzyskał w dniu 29.11.2023 r. pozwolenie na budowę budynku usługowego, niemniej jednak buduje go dokładnie w takiej samej konfiguracji, jak uprzednio trzy pozostałe budynki mieszkalne.

Wobec powyższego zwracam się o podjęcie działań i zbadanie zgodności wydanych przez Wydział Architektury i Budownictwa pozwoleń na budowę w sumie dla czterech budynków: trzech mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych i jednego usługowego dwulokalowego na działce ew. nr we wsi , gmina Stare Babice, albowiem istnieje uzasadnione przypuszczenie, że w opisanej sytuacji doszło przy wydawaniu decyzji Nr 1155/2023 z dnia 29 listopada 2023 r.

do rażącego naruszenia przepisów prawa poprzez wydanie pozwolenia na budowę wbrew zapisom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co z kolei może skutkować stwierdzeniem nieważności takiej decyzji (art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.).

2 dołączam
WÓJT
Sławomir Sumka




W załączeniu:

1. Kopia decyzji nr 1817/2021 Starosty Warszawskiego Zachodniego z dnia 5 listopada 2021 r.;
2. Kopia decyzji nr 1155/2023 Starosty Warszawskiego Zachodniego z dnia 29 listopada 2023 r.;
3. Wydruk MPZP z serwisu System Informacji Przestrzennej;
4. Wydruk informacji o obiekcie z serwisu System Informacji Przestrzennej;
5. Wydruk mapy z systemu WebEWID z naniesionymi przyłączami mediów;
6. Wydruk archiwalnej ortofotomapy z serwisu System Informacji Przestrzennej;
7. Kopie prospektu sprzedaży zamieszczone w Internecie.

Do wiadomości:

1. Wojewoda Mazowiecki
Pl. Bankowy 3/5
00 – 950 Warszawa
2. a/a



Urząd Gminy Stare Babice
2021-11-30 11:33:59,
21591/2021

502020

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

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

AB.6740.2003.2021.ANK
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Ożarów Mazowiecki, dnia 5 listopada 2021r.
(miejsce, data)

DECYZJA NR 1817/2021

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 2020r. poz.1333 t.j. ze zm.), oraz na podstawie art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 t.j. ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹ z dnia 13 września 2021 r.

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

dla:

z siedzibą

(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmującego:

**trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych na dz. ew. nr ,
obręb 0C , j. ew. 143207_2 Stare Babice**

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

autor projektu:

architektura: magister inżynier architekt

posiadająca uprawnienia budowlane Nr - w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń; wpisana na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem

(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. Obowiązki 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. Obowiązki 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 2020 poz. 215 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 budowlane³:

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.

UZASADNIENIE

Odstąpiono od uzasadnienia, gdyż decyzja uwzględnia wnioski w całości (zgodnie z art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego).

Wobec powyższego 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.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Starosty Warszawskiego Zachodniego (art. 127 a §1 KPA).

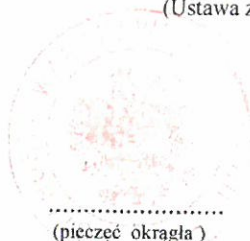
Z dniem doręczenia Staroście Warszawskiemu Zachodniemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a §2 KPA).

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 wnioski o takie postępowanie, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wnioski 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 2021r. poz. 1923 t.j. ze zm.).



(pieczęć okrągła)

Z up. STAROSTY

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

Otrzymują:

1. Sp. z o.o.
2. a/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w/m
(2) Gmina Stare Babice
ul. Rynek 32,
05-082 Stare Babice
3. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków
ul. Nowy Świat 18/20
00-373 Warszawa

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.

¹Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

² Należy wpisać „projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-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 1994r. – 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.).

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

⁵ Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

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

AB.6740.1320.2023.ANK
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Ożarów Mazowiecki, dnia 29 listopada 2023r.
(miejsowość, data)

DECYZJA NR 1155/2023

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 t.j.), oraz na podstawie art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 tj. ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹ z dnia 3 października 2023 r.

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

dla:

Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą

(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmującego:

**budowę budynku usługowego dwulokalowego na dz. ew. nr
obręb 00, j. ew. 143207_2 Stare Babice.**

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

Urząd Gminy Stare Babice
2024-01-10,
564/2024



677759

autor projektu :

architektura: magister inżynier architekt

posiadająca uprawnienia budowlane Nr _____ w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń; wpisana na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem _____ ;

architektura sprawdzający: magister inżynier

posiadający uprawnienia budowlane Nr _____ w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń; wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem _____ ;

(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 :

- objekt należy wyznaczyć na gruncie przez uprawnionego geodetę;
- roboty budowlane należy wykonywać z zachowaniem szczególnej ostrożności.
- roboty należy realizować zgodnie z dokumentacją budowlaną, w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz ochronę środowiska;
- 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. Obowiązki 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. Obowiązki 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 przejściu 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 budowlane³:

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.

UZASADNIENIE

W dniu 3 października 2023r. wpłynął do tutejszego urzędu wniosek dotyczący budowy budynku usługowego dwulokalowego na dz. ew. nr , obręb 00 , j. ew. 143207_2 Stare Babice. Do wniosku dołączono 3 egzemplarze projektu budowlanego oraz oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Organ architektoniczno-budowlany dokonał sprawdzenia dokumentacji projektowej zgodnie z art. 35 ust.1. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 t. j.), który stanowi: *Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:*

- 1) *zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:*
 - a) *ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,*
 - b) *wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art.71ust.1 ustawy z dnia 3października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,*
 - c) *ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;*
 - 2) *zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;*
 - 3) *kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:*
 - a) *wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,*
 - b) *informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art.20ust.1pkt1b,*
 - c) *kopii zaświadczenia, o którym mowa w art.12ust.7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,*
 - d) *oświadczeń, o których mowa w art.33ust.2pkt9 i10;*
 - 4.) *posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art.12ust.7.*
2. *uchylony*
3. *W razie stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie określonym wust.1 organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia.*

W związku z projektowaną inwestycją wyznaczono strony postępowania, do których w dniu 9 listopada 2023r. wysłano zawiadomienie o wszczęciu postępowania.

Zgodnie z treścią art. 10 § 1 Kpa stronom przysługuje prawo do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Po zapoznaniu się przez organ architektoniczno-budowlany ze złożoną dokumentacją projektową postanowieniem z dnia 9 listopada 2023r. nałożył na Inwestorów obowiązek uzupełnienia braków w dokumentacji projektowej.

W dniu 21 listopada 2023r. Inwestor przedłożył pismo o uzupełnieniu dokumentacji projektowej wraz z 3 egzemplarzami projektu budowlanego oraz pismem o podjęcie zawieszono postępowania.

Po ponownym sprawdzeniu przedłożonej po uzupełnieniu dokumentacji projektowej organ stwierdził, że dokumentacja projektowa została w pełni uzupełniona, projekt budowlany jest zgodny z (*Uchwała VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011r.*) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice. Przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie budynku usługowego dwulokalowego na dz. ew. nr . . . , obręb 00 . . . , j. ew. 143207_2 Stare Babice jest zgodna z przeznaczeniem terenu, na którym została zaprojektowana.

W dniu 27 listopada 2023r. wystosowano do stron postępowania zawiadomienie o zakończeniu etapu kompletowania dowodów w sprawie.

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 przedłożyła aktualne na czas sporządzania dokumentacji zaświadczenie o wpisie do izby branżowej. Przedłożony projekt zgodny jest z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno- budowlanymi. Inwestor przedłożył kompletną dokumentację projektową, zawierającą trzy egzemplarze projektu budowlanego.

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 dotyczącego budowy budynku usługowego dwulokalowego na dz. ew. nr 12/7, obręb 0026 Wierzbina, j. ew. 143207_2 Stare Babice.

Wobec powyższego 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 2023r. poz. 2111 t.j.).



Z up. STAROSTY

.....
(pieczęć okrągła)

.....
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.
4. a/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w/m
2. Wójt Gminy Stare Babice

~~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 2023r. poz. 1094, 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]

I. 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 łącznie,

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.

² Należy wpisać „projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-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 1994r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. 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

OSIEDLE

160M2/331M2 4 DOMY PO DWA LOKALE GM. STARE BABICE

PortaleNieruchomosci.pl / Ogłoszenia nieruchomości / Domy na sprzedaż / Mazowieckie/Warszawski Zachodni/Stare Babice / Osiedle 160m2/331m2 4 domy po dwa lokale Gm. Stare Babice



CENA **900 000 zł**
CENA ZA METR **5 590 zł/m²**
NUMER TELEFONU 600-xxx-xxx [przejdź](#)

SKONTAKTUJ SIĘ Z OGŁOSZENIODAWCĄ

[Drukuj ogłoszenie](#) [Wyślij na maila](#) [Zgłoś naruszenie](#)

ADRES /MAZOWIECKIE/WARSZAWSKI ZACHODNI/STARE BABICE .

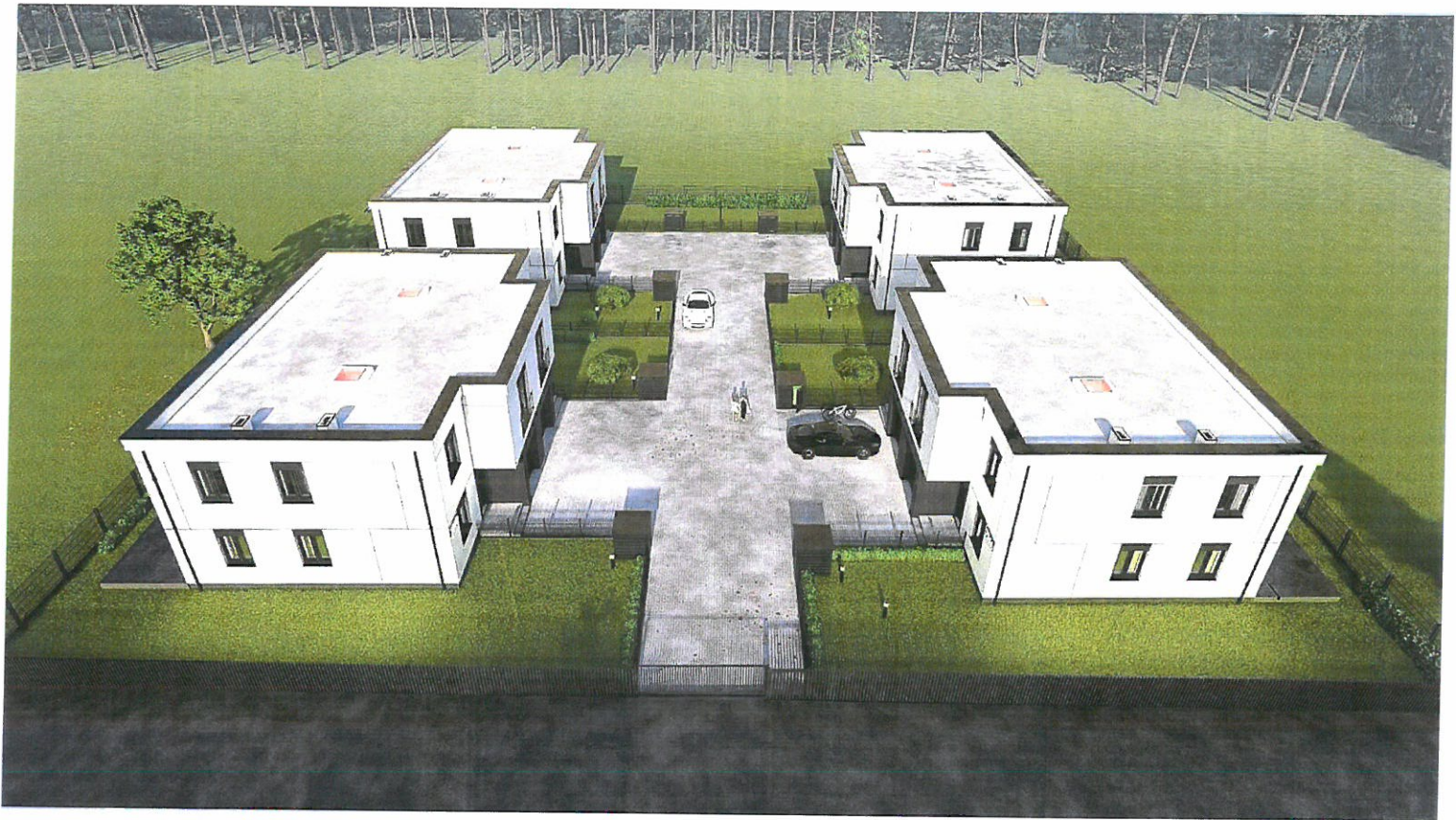
Kupujący nie płaci podatku PCC 8km od Warszawy

Jeden lokal zadatkowany.

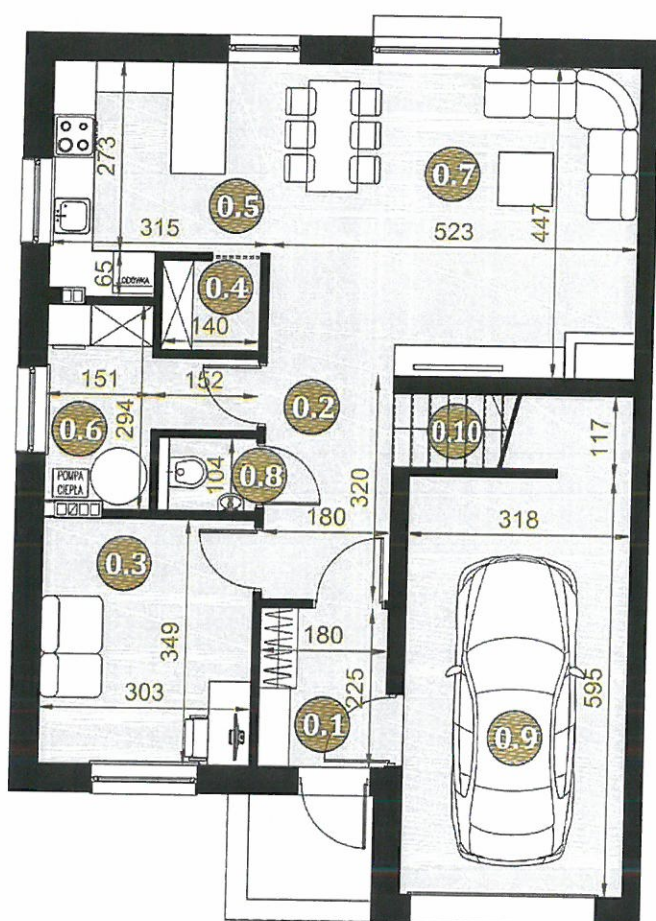
Przedstawiamy ofertę sprzedaży czterech budynków osiem lokali po 141,44 m² + garaż 18,66 + Kl.sch w zabudowie bliźniaczej w miejscowości , gmina Stare Babice przy cichej lokalnej drodze gminnej.

LOKALIZACJA





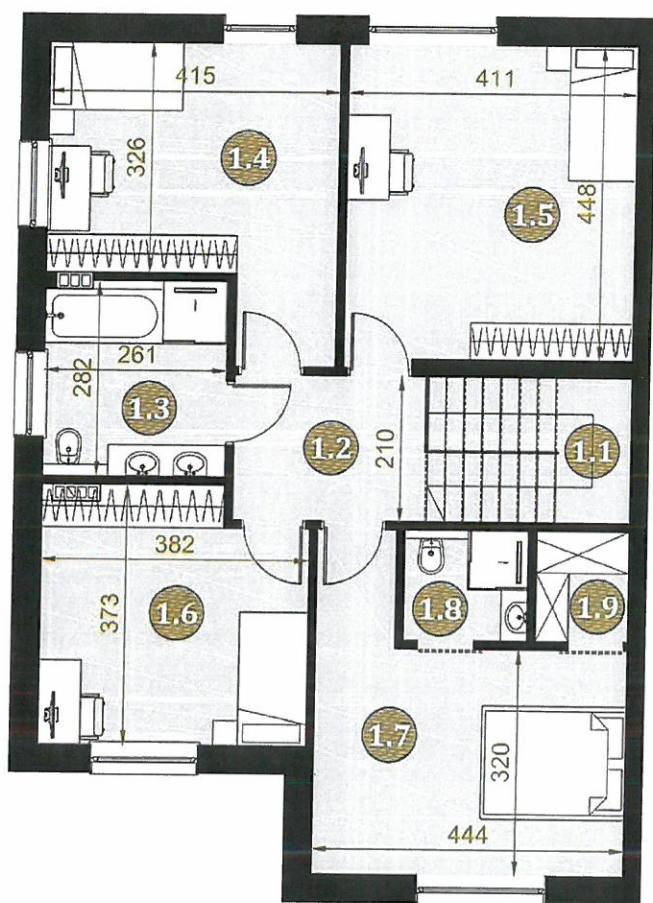
LOKAL A - PARTER



LOKAL A - PARTER

NR	NAZWA POMIESZCZENIA	POW. NETTO
0.1	WIATROŁAP	3.93
0.2	KORYTARZ	5.62
0.3	GABINET	10.38
0.4	SPIŻARNIA	1.63
0.5	KUCHNIA	9.32
0.6	KOTŁOWNIA/PRALNIA	5.71
0.7	SALON	23.11
0.8	WC	1.38
0.9	GARAŻ	18.66
0.10	KLATKA SCHODOWA	3.47
RAZEM POW. NETTO (PODŁOGI)		83.21
- POW. UŻYTKOWA		61.08
- POW. GARAŻU		18.66
- POW. RUCHU		3.47

LOKAL A - PIĘTRO



LOKAL A - PIĘTRO

NR	NAZWA POMIESZCZENIA	POW. NETTO
1.1	KLATKA SCHODOWA	5.42
1.2	KORYTARZ	6.15
1.3	ŁAZIENKA	7.12
1.4	POKÓJ	15.18
1.5	POKÓJ	18.66
1.6	POKÓJ	13.06
1.7	POKÓJ	15.86
1.8	ŁAZIENKA	2.67
1.9	GARDEROBA	2.00
RAZEM POW. NETTO (PODŁOGI)		86.12
- POW. UŻYTKOWA		80.70
- POW. RUCHU		5.42



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

2024-03-01
100000

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

Urząd Gminy Stare Babice
2024-03-01,
4167/2024



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

Znak sprawy: AB.6740.1320.2023.ANK

Ożarów Mazowiecki, dnia 19 lutego 2024r.

Wójt Gminy Stare Babice
ul. Rynek 32
08-082 Stare Babice

W związku z pismem z dnia 17 stycznia 2024r. (data wpływu do biura podawczego 22 stycznia 2024r.) znak sprawy RPP.6724.4.2.2024 informuję, że Starosta Warszawski Zachodni wydał decyzje:

- 1) Nr 1817/2021 z dnia 5 listopada 2021r dotycząca „Budowy trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych na dz. ew. nr , obręb 00 , j. ew. 143207_2 Stare Babice.”
- 2) Nr 1155/2023 z dnia 29 listopada 2023r. dotycząca budowy budynku usługowego dwulokalowego na dz. ew. nr , obręb 00 , j. ew. 143207_2 Stare Babice.

Z poważaniem,
Z up. STAROSTY

MARCELA JACOB
Naczelnik Wydziału Architektury i Bud.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a



WÓJT GMINY STARE BABICE

Znak sprawy: RPP.6724.4.2.2024
Dot. sprawy: AB.6740.1320.2023.ANK

Stare Babice, 14.03.2024 r.

Pan Jan Żychliński
Starosta Powiatu Warszawskiego Zachodniego
ul. Poznańska 129/133
05-850 Ożarów Mazowiecki

W związku z pismem z dnia 19 lutego 2024 r. (data wpływu do kancelarii urzędu w dniu 01.03.2024 r.) znak sprawy AB.6740.1320.2023.ANK informuję, że znane są mi wydane w imieniu Starosty Warszawskiego Zachodniego decyzje:

- 1) Nr 1817/2021 z dnia 5 listopada 2021 r. – dotyczącą „Budowy trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych na dz. ew. nr obręb 00 j. ew. 143207_2 Stare Babice”;
- 2) Nr 1155/2023 z dnia 29 listopada 2023 r. – dotyczącą „Budowy budynku usługowego dwulokalowego na dz. ew. nr obręb 00; j. ew. 143207_2 Stare Babice”.

Zwróciłem się do Pana Starosty Warszawskiego Zachodniego o podjęcie działań i zbadanie zgodności wydanych przez Wydział Architektury i Budownictwa tych pozwoleń na budowę w sumie dla czterech wolnostojących budynków: trzech mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych i jednego usługowego dwulokalowego, na działce ew. nr we wsi , w gminie Stare Babice, albowiem istnieje uzasadnione przypuszczenie, że w opisanej sytuacji doszło przy wydawaniu decyzji Nr 1155/2023 z dnia 29 listopada 2023 r. do rażącego naruszenia przepisów prawa poprzez wydanie pozwolenia na budowę wbrew ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co z kolei może skutkować stwierdzeniem nieważności takiej decyzji (art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.).

Inwestycja objęta ww. decyzjami realizowana jest przez
sp. z o.o. z siedzibą

Działka ew. nr we wsi , zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Nr VIII/55/11 z dnia 30 czerwca 2011 r., znajduje się na terenie oznaczonym symbolem MN2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a minimalna powierzchnia działki pod zabudowę budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym wynosi 1000 m² dla jednego budynku. Istnieje wprawdzie możliwość zmniejszenia tej powierzchni lecz tylko do 900 m² na jeden budynek ale tylko w przypadku wydzielenia dróg.

Nie uzyskałem od Pana Starosty odpowiedzi, czy zostaną podjęte działania w tej sprawie i czy Pan Starosta zajmie jakieś stanowisko zmierzające do naprawy tej sprawy.

W tej sytuacji pozwoliłem sobie poddać analizie zgodności wydanych pozwoleń na budowę czterech budynków na jednej nieruchomości w miejscowości , gmina Stare Babice, stanowiącej działkę ew. nr o pow. 2789 m², w stosunku do ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie min. powierzchni działki.

1. Należy zwrócić szczególną uwagę, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego formowany jest tak jak każde obowiązujące prawo w Polsce, zgodnie z techniką prawodawczą. Dlatego należy korzystać z ustaleń planu w jego wszystkich aspektach, zarówno ogólnych jak i szczegółowych. Tzw. „niedomówienia planistyczne” są często określane w innych przepisach planu w sposób jasny i szczegółowy. Powyższa nieruchomość zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Nr VIII/55/11 z dnia 30 czerwca 2011 r., znajduje się na terenie oznaczonym symbolem **MN2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**. Tak więc planowana inwestycja wykonywana będzie na terenie zabudowy mieszkaniowej, chronionej w wielu dziedzinach. Dopuszczenie na tym terenie prowadzenia jakichkolwiek usług wiąże się z ograniczeniem ich uciążliwości w stosunku do sąsiedzkiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uciążliwości te badane są zarówno zgodności z przepisami ochrony środowiska jak i zgodności z przepisami prawa cywilnego.

Należy zwrócić uwagę, że decyzja Nr 1155/2023 z dnia 29 listopada 2023 r. nie zawiera informacji jakiego typu usługa zostaje zatwierdzona na tym terenie tą decyzją, co stanowi naruszenie przepisów prawa, gdyż inwestor może przypuszczać, że wolno mu będzie prowadzić każdą usługę, a organ nie analizował możliwości dopuszczenia projektowanej usługi w tym obszarze, tylko zaakceptował nieograniczoną swobodę inwestycyjną. Chyba, że z założenia przyjęto, że docelowo w miejscu budynku usługowego będzie zrealizowany budynek mieszkalny jednorodzinny i badanie projektowanej usługi jest bezcelowe.

2. W przypadku wprowadzenia w obszarze MN2, gdzie podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowy usługowej jako wolnostojącej, a nie wbudowanej w budynek mieszkalny jako lokal usługowy to należy zwrócić uwagę, na przepisy ustalone w rozdziale 7 - „Zasadach modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji”, gdzie zgodnie z § 13 ust. 13, cytuję: „Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych minimalnych wskaźników:
1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska parkingowo-garażowe /lokal;
2) dla obiektów usługowo-handlowych (wolnostojących bądź wbudowanych) – 20 stanowisk / 1000 m² pow. uż., nie mniej niż 2 stanowiska/ lokal.”.

W przypadku zatwierdzonego projektu nie zabezpieczono właściwej liczby miejsc parkingowych - 6 stanowisk (2x150=300 m²pu).

3. W przypadku wprowadzenia w obszarze MN2, gdzie podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to dla zabudowy usługowej jako wolnostojącej przy takich samych gabarytach jak sąsiednia zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna należy przeznaczyć taką samą lub większą działkę niż tę, którą się przeznacza na zabudowę mieszkaniową, z co najmniej dwóch powodów. Po pierwsze należy zabezpieczyć odpowiednią powierzchnię terenu pod miejsca postojowe, a po drugie wprowadzić minimalne zabezpieczenia akustyczne w formie zieleni izolacyjnej.

W przypadku zatwierdzonego projektu nie zabezpieczono właściwej wielkości działki pod inwestycję usługową wolnostojącą na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, co szczegółowo zostało opisane w ustaleniach: MU – terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowych (§ 16 pkt 7a tiret pierwszy,) oraz U2 – terenach zabudowy usługowej (§ 24 pkt 7a).

4. Korzystając z ustalenia zawartego w §8 ust. 3 pkt 13 cytuję: „dopuszcza się na działce usytuowanie więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w przepisach szczegółowych planu” należy przynajmniej sprawdzić czy powierzchnia takiej działki jest wystarczająca dla budowy czterech budynków wolnostojących, tak jak jest w tym przypadku. Działka ew. nr _____ we wsi _____, zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Nr VIII/55/11 z dnia 30 czerwca 2011 r., znajduje się na terenie oznaczonym symbolem MN2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie minimalna powierzchnia działki pod zabudowę budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym wynosi 1000 m² dla jednego budynku. Istnieje możliwość zmniejszenia tej powierzchni do 900 m² na jeden budynek, jednak tylko w przypadku wydzielenia dróg. Działka ew. nr _____ ma powierzchnię 2789 m². Z prostego przeliczenia iloczynu liczby budynków przez min. wielkość powierzchni działki (z uwzględnieniem 10% upustu) jaka wymagana byłaby w przypadku budowy czterech budynków wolnostojących to jest to powierzchnia min. 3600 m². Budowa usług w ramach dopuszczalnych funkcji terenu może się odbywać w ramach lokalu usługowego w budynku mieszkalnym. W przypadku budowy oddzielnego budynku usługowego wolnostojącego należy go traktować jako budynek, który wymaga przynajmniej takiej samej powierzchni działki jak dla pozostałych trzech budynków mieszkalnych wolnostojących, a więc 900 m². Ponadto, po przeanalizowaniu dostępnego w ofercie sprzedaży planu zagospodarowania terenu, można stwierdzić, że nie została zachowana wymagana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (60% działki).

W przypadku zatwierdzonych projektów nie zabezpieczono właściwej wielkości powierzchni działki pod inwestycję składającą się z czterech wolnostojących budynków: trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych i jednego budynku usługowego dwulokalowego, na działce ew. nr _____ we wsi _____, w gminie Stare Babice, której wielkość moim zdaniem nie powinna być mniejsza niż 3600 m², a nie jak w tym przypadku 2789 m².

Pozostawienie tej sprawy bez podjęcia działań naprawczych może spowodować negatywne konsekwencje dla właścicieli w przypadku wystąpienia przez nich do Wójta Gminy Stare Babice z wnioskiem o wydanie zaświadczenia o zgodności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmiany sposobu użytkowania istniejących dwóch lokali usługowych na lokale mieszkalne, w budynku wolnostojącym usługowym wybudowanym na działce ew. nr _____ we wsi _____ . Wójt Gminy Stare Babice zgodnie z posiadaną w tej sprawie wiedzą prawną nie będzie mógł wydać takiego zaświadczenia, jako, że ta zmiana sposobu użytkowania byłaby niezgodna z planem miejscowym, o czym sumiennie informuję Pana Starostę Warszawskiego Zachodniego.

Z poważaniem
Wójt Gminy Stare Babice

Sławomir
Sumka

Elektronicznie podpisany
przez Sławomir Sumka
Data: 2024.03.14 11:40:11
+01'00'

Do wiadomości:

1. Wojewoda Mazowiecki
Pl. Bankowy 3/5
00 - 950 Warszawa
2. a/a

Urząd Gminy Stare Babice
ul. Rynek 32, 05-082 Stare Babice

e-mail: sekretariat@stare-babice.pl
www: www.stare-babice.pl

sekretariat tel.: +22 722-95-81
sekretariat tel.: +22 730-80-88



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

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

Znak sprawy: AB.6740.1320.2023.ANK

Ożarów Mazowiecki, dnia 12 kwietnia 2024r.

Wójt Gminy Stare Babice
ul. Rynek 32
08-082 Stare Babice
ePUAP /75ug12rmki/

Dot. sprawy RPP.6724.4.2.2024

W związku z pismem z dnia 14 marca 2024r. znak sprawy RPP.6724.4.2.2024 informuję, iż przed wydaniem decyzji organ architektoniczno-budowlany dokonuje sprawdzenia dokumentacji projektowej zgodnie z art. 35 ust. 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023r. poz.682 t.j. z późn. zm), który stanowi:

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
 - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art.71ust.1 ustawy z dnia 3października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art.20ust.1pkt1b,
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art.12ust.7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
 - d) oświadczeń, o których mowa w art.33ust.2pkt9 i10;

nie więcej niż 35% powierzchni działki możliwej do zabudowy lub 30% powierzchni całkowitej budynku o przeznaczeniu podstawowym,.. Do inwestora należał również obowiązek załączenia obliczenia potwierdzającego spełnienie zapisu.

W dniu 27 listopada 2023r. Inwestor przedłożył pismo o uzupełnieniu dokumentacji projektowej wraz z 3 egzemplarzami projektu budowlanego.

Do projektu dołączono na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych pismo z Gminy Stare Babice uzgadniające bez uwag obsługę komunikacyjną przedmiotowej nieruchomości dotyczącej „budowy budynku usługowego dwulokalowego na dz. ew. nr , obręb , gm. Stare Babice” w zakresie możliwości włączenia do drogi gminnej ruchu drogowego dla przedmiotowej inwestycji.

Wykazano spełnienie zapisów uchwały nr VIII/55/11 z dnia 30 czerwca 2011 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice w zakresie spełnienia definicji przeznaczenia dopuszczalnego jakim są usługi zawarte w §6 ust 8 MPZP. Organ przeanalizował definicję pojęć przeznaczenia podstawowego oraz przeznaczenia dopuszczalnego. Zgodnie z zapisami §6 ust 7 MPZP „przeznaczenie podstawowe to takie które powinno przeważać na danym terenie” natomiast zgodnie z zapisami §6 ust 8 MPZP-przeznaczenia dopuszczalne to rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenia podstawowe , stanowiące nie więcej niż 35% powierzchni działki możliwej do zabudowy lub 30% powierzchni całkowitej budynku o przeznaczeniu podstawowym”. Zgodnie z zapisami §18 ust 2a dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN2 ustala się przeznaczenie dopuszczalne jako: usługi. Z przedłużanej dokumentacji projektowej oraz danych z wyrysów i wypisów z rejestru gruntów wynika, że przeznaczenie podstawowe jakim jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje na danym terenie. Natomiast zaprojektowana zabudowa usługowa uzupełnia istniejące już przeznaczenie podstawowe. Zgodnie powyższym po analizie przedłożonej po uzupełnieniu dokumentacji projektowej organ uznał, że przedłożony projekt dotyczący budowy budynku usługowego jest zgodny z podstawą planistyczną.

Ponieważ spełniono wymagania określone w art. 35 ust 1 oraz w art. 32 ust. 4 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023r. poz.682 t.j. z późn. zm) Starosta Warszawski Zachodni stwierdził, iż nie ma przeciwwskazań na realizację przedsięwzięcia ujętego we wniosku dotyczącego budowy budynku usługowego dwulokalowego na dz. ew. nr , obręb 00 , j.ew. 143207_2 Stare Babice i wydano decyzję nr 1155/2023 z dnia 29 listopada 2023r. dotyczącą budowy budynku usługowego dwulokalowego na dz. ew. nr , obręb 00 , j. ew. 143207_2 Stare Babice.

Ad. 1 Odnosząc się do punktu 1 Pana pisma z dnia 14 marca 2024r. zwracającego uwagę, że decyzja nr 1155/2023 Starosty Warszawskiego Zachodniego z dnia 29 listopada 2023r. nie zawiera informacji jakiego typu usługa została zatwierdzona oraz, że organ nie analizował możliwości dopuszczenia projektowanej usługi na tym obszarze informuję, iż dane dotyczące rodzaju usługi zawarte są w projekcie architektoniczno-budowlanym, ponadto zgodnie z zapisami §6 ust 14 MPZP pojęcie definicji usług należy rozumieć następująco: cyt. „usługi – obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące funkcji usługowej (bez przesądzania profilu), nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²(...)”. Informuję również, że organ analizuje zgodność przedłożonego projektu z zapisami MPZP, a jak wyżej wskazano plan nie przesądza o profilu usługi, ograniczenie dotyczy jedynie powierzchni sprzedaży. Plan wprowadza „swobodę” jeżeli chodzi o rodzaj usługi na danym terenie.

Ad.2 Odnosząc się do punktu 2 Pana pisma dotyczącego spełnienia zapisów MPZP w zakresie §13 ust 13 pkt. 2 dotyczących zasad zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów oraz właścicieli posesji na terenach własnych w liczbie 20 stanowisk/1000m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska /lokal informuję, że inwestor wykazał spełnienie punktu poprzez załączenie obliczeń do projektu. Dla przedmiotowej inwestycji zapewniono 5 miejsc postojowych.

Ad.3 oraz Ad.4 Odnosząc się do zapisów punktu 3 oraz punktu 4 Pana pisma dotyczących w obydwu punktach powierzchni jaką powinno się przeznaczyć dla zabudowy usługowej podkreślić należy, że plany miejscowe zazwyczaj dzielą się na część ogólną i szczegółową. Ustalenia ogólne stosuje się do

całego terenu objętego planem, opisane są w nich m.in. granice opracowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Ustalenia szczegółowe z kolei, określają co i jak można budować na poszczególnych terenach określonych na rysunku planu. Tym samym w tych ostatnich znajdują się informacje precyzyjnie określające przeznaczenia terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

Zgodnie z zapisami MPZP w zakresie § 8 ust 3 pkt 12 parametry i wskaźniki kształtowania oraz zagospodarowania terenu ustalone w przepisach szczegółowych planu, w tym odnoszące się do nowowydzielanych działek budowlanych dotyczą również działek istniejących przed uchwaleniem planu.

Dojrzyć należy, że zgodnie z § 18 ust. 7 MPZP „Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem- odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11, ponadto plan ustala:

a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej:

- w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego o jednym lokalu lub dwulokalowego, gdy powierzchnia użytkowa podstawowa jednego z tych lokali nie przekracza 80 m² - 1000 m² lub według rysunku planu,

- w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego o podziale między lokalami w pionie, gdy powierzchnia użytkowa podstawowa jednego z tych lokali przekracza 80 m² lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 750 m² na każdy lokal lub segment bliźniaka lub według rysunku planu,

- dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,

- dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi,

b) szerokość frontu nowotworzonej działki nie może być mniejsza niż 18 metrów, dla zabudowy bliźniaczej-13 metrów,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°);

Podkreślić należy, mając na względzie analizę zapisu ustalenia szczegółowego zawartego w § 18 ust. 7 MPZP, że jasno z niego wynika, iż dotyczy on procesu podziału i scalenia nieruchomości dla terenu MN2 z określeniem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Nie wynika z niego natomiast wprost, że ustalenie w zakresie wielkości tak powstałej działki należy odnosić również do minimalnej powierzchni działki budowlanej.

Podnieść należy, iż w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego mieści się uprawnienie do kształtowania zabudowy i określenia wymogów w zakresie minimalnej powierzchni działek budowlanych. Niemniej jednak żaden z punktów planu w zakresie ustaleń szczegółowych dla terenu MN2 w tym zawartych w § 18 ust. 4 ustalający parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, nie zawiera zapisu odnośnie minimalnej powierzchni działki budowlanej.

Jeżeli zatem w § 11 ust 1 pkt.2 planu oraz w § 18 ust. 7, do którego ta ogólna norma odsyła dotyczą zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, a nadto ten ostatni przepis nie stanowi jednoznacznie, że zapisy w tym zakresie należy powiązać z minimalną powierzchnią działki dla zabudowy na terenie MN2, to nie można domniemywać, że ustalenia co do wielkości działek poddanych podziałowi czy scalaniu tyczą się także minimalnej powierzchni działek budowlanych. Tym samym gdy plan tego nie precyzuje, to znaczy nie wprowadza w powyższych przepisach warunku, że wielkość nowowydzielanej działki budowlanej dotyczy jej minimalnej powierzchni pod zabudowę, tym bardziej, że w tym względzie na obszarze objętym dyspozycją § 18 planu miejscowego nie jest wyraźnie sformułowany zakaz zabudowy na działce o powierzchni mniejszej niż 1000m²(z uwzględnieniem 10% upustu) jak wskazano w piśmie Wójta w punkcie 4. Tu musi oznaczać, że w tym aspekcie postanowienia planu jako dające tylko wytyczne w zakresie podziałów i scaleń nie wiążą inwestora co do minimalnej powierzchni działki przy jej zabudowie i w rezultacie nie mają przełożenia na ilość realizowanych na niej budynków.

Skoro więc przepis § 18 ust. 7 w związku z § 11 ust 1 pkt.2 planu miejscowego nie ustala konkretnie, że parametr minimalnej wielkości działki po scaleniu/podziale tj. 1000m² ma znaczenie dla możliwości zabudowy tylko na działkach budowlanych spełniających to kryterium, to przyjęcie przez Wójta w piśmie stanowiska, że cyt.: „nie zabezpieczono właściwej wielkości powierzchni działki pod inwestycję składającą się z czterech wolnostojących budynków nie powinna być mniejsza niż 3600 m², a nie jak w tym przypadku 2789m² „ (3 budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne oraz 1 budynek usługowy dwulokalny) uznać należało za niedozwoloną wykładnię rozszerzającą planu miejscowego.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Sprawę prowadzi

– tel. 22 733 72 22

e-mail:

@pwz.pl

Biuro podawcze – Wejście A. Tel. 22 733 72 21

e-PUAP

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>