

AB.6740.7.2.2021

## **D E C Y Z J A    880/2021**

Na podstawie art. 19, art. 28, art. 30b, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36, art. 71 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 1333 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 735) po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 04.02.2021r.

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

**dla:**

**Gminy Dobre  
ul. T. Kościuszki 1, 05-307 Dobre**

**obejmujące:**

**rozbudowę i przebudowę budynku Urzędu Gminy Dobre wraz ze zmianą sposobu użytkowania części pomieszczeń na pomieszczenia biurowe oraz budowę instalacji gazowej, instalacji oświetlenia terenu, rozbiórkę wiaty, komina, częściową rozbiórkę budynku Urzędu Gminy oraz rozbiórkę instalacji kanalizacji sanitarnej na działkach nr ew. 1261/1, 1261/3, 1261/4, 869/2, 870/2, 871/2 w miejscowości Dobre, gmina Dobre, według projektu opracowanego przez:**

- Wiesławę Daniluk – posiadającą uprawnienia budowlane Nr 19/BP/77 w specjalności architektonicznej do sporządzania projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych, konstrukcyjno-budowlanych obiektów budowlanych w budownictwie osób fizycznych, z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych, a także legitymującą się aktualnym wpisem Nr MA-0163 do Mazowieckiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP,
- Małgorzatę Stosio – posiadającą uprawnienia budowlane Nr MAZ/0017/POOK/06 do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, a także legitymującą się aktualnym wpisem Nr MAZ/BO/0927/06 do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa,
- Jarosława Sikorę – posiadającego uprawnienia budowlane Nr MAZ/0467/POOS/05 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, a także legitymującego się aktualnym wpisem Nr MAZ/IS/0280/06 do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa,
- Marcina Barczak – posiadającego uprawnienia budowlane Nr MAZ/0104/PWBE/19 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń, a także legitymującego się aktualnym wpisem Nr MAZ/IE/0478/19 do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa,

- Ryszarda Kowalczyk – posiadającego uprawnienia budowlane Nr 0872/97/U w telekomunikacji do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w specjalnościach instalacyjnych w telekomunikacji przewodowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w zakresie linii, instalacji i urządzeń liniowych, a także legitymującego się aktualnym wpisem Nr MAZ/BT/0279/05 do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa,

**z zachowaniem następujących warunków:**

- 1) Inwestor jest zobowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
- 2) Kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy,
- 3) Kierownik budowy (robót) jest obowiązany umieścić na budowie, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia; nie dotyczy to budowy obiektów liniowych,
- 4) Kierownik budowy (robót) jest obowiązany odpowiednio zabezpieczyć teren budowy,
- 5) Przy wykonywaniu robót należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stanie się ostateczna lub budowa zostanie przerwana na okres dłuższy niż 3 lata,
- 7) Obiekty budowlane wymagające pozwolenia na budowę podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie,
- 8) Przed zakończeniem robót należy wykonać powykonawczą inwentaryzację geodezyjną, zaś ewentualne obiekty lub elementy obiektów budowlanych ulegające zakryciu, wymagające wykonania inwentaryzacji geodezyjnej, podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem,
- 9) Inwestor jest zobowiązany do ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno – budowlanej – dotyczy przedmiotowego budynku,
- 10) Przed rozpoczęciem robót budowlanych należy usunąć wszystkie kolizje projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi elementami uzbrojenia terenu (instalacja wodociągowa i ciepłownicza) – według odrębnego opracowania,

wynikające z:

- Ad. 1. art. 36 ust. 1 pkt 1 i art. 42 ust. 1 ustawy Prawo budowlane,  
Ad. 2 art. 36 ust. 1 pkt 1 i art. 42 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane,  
Ad. 3. art. 36 ust. 1 pkt 1 i art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo budowlane,  
Ad. 4. art. 36 ust. 1 pkt 1 i art. 42 ust. 2 pkt 3 ustawy Prawo budowlane,  
Ad. 5. art. 36 ust. 1 pkt 1 i art. 10 ustawy Prawo budowlane,  
Ad. 6. art. 36 ust. 1 pkt 1 i art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane,  
Ad. 7. art. 36 ust. 1 pkt 1 i art. 43 ust. 1 ustawy Prawo budowlane,  
Ad. 8. art. 36 ust. 1 pkt 1 i art. 43 ust. 1 i ust. 3 ustawy Prawo budowlane,  
Ad.9. art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w związku z §2 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r w sprawie obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego,  
Ad. 10. art. 36 ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy Prawo budowlane.

### **Uzasadnienie**

W dniu 04.02.2021r. inwestor – Gmina Dobrze złożył wniosek o wydanie pozwolenia na rozbudowę i przebudowę budynku Urzędu Gminy Dobrze wraz ze zmianą sposobu użytkowania części pomieszczeń na pomieszczenia biurowe oraz budowę instalacji gazowej, instalacji oświetlenia terenu,

rozbiórkę wiaty, komina, częściową rozbiórkę budynku Urzędu Gminy oraz rozbiórkę instalacji kanalizacji sanitarnej na działkach nr ew. 1261/1, 1261/3, 1261/4, 869/2, 870/2, 871/2 w miejscowości Dobre, gmina Dobre, załączając do niego oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz 4 egzemplarze projektu budowlanego.

W toku prowadzonego postępowania organ administracji architektoniczno-budowlanej dokonał sprawdzeń, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane i postanowieniem z dnia 16.03.2021r. nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia projektu budowlanego w terminie do dnia 05 lipca 2021 r. We wskazanym w ww. postanowieniu terminie Inwestor dokonał uzupełnienia dokumentacji projektowej.

Rozpoznając wniosek ustalono, że projekt zagospodarowania terenu, stanowiący część składową projektu budowlanego jest zgodny z:

- a) ustaleniami uchwały Nr XI/96/03 Rady Gminy Dobre z dnia 27 listopada 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi gminnej Dobre,
- b) przepisami techniczno – budowlanymi określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- c) oraz wymaganiami ochrony środowiska.

Przedmiotowy teren oznaczony na rysunku ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem „UPa/UPk/Upi” **stanowi tereny usług publicznych z podstawowym przeznaczeniem terenu pod usługi oświaty, usługi kultury, usługi administracji i inne usługi publiczne** oraz jako przeznaczenie uzupełniające liniowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem, parkingi niezbędne dla obsługi obiektów usługowych, zielen towarzysząca.

Dokumentacja projektowa uzgodniona została:

- 1) w zakresie zgodności projektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych mgr inż. Karola Maleszyk - **bez uwag**,
- 2) pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych przez rzeczoznawcę ds. sanitarno-higienicznych mgr inż. Henryka Domańskiego - **bez zastrzeżeń**.

W trakcie postępowania administracyjnego ustalono, że przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie strefy ochrony konserwatorskiej wskazanej na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XI/96/03 Rady Gminy Dobre z dnia 27 listopada 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi gminnej Dobre. W związku z powyższym postanowieniem z dnia 16 marca 2020 r. znak AB.6740.7.2.2021 wystąpiono do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie. W dniu 12.04.2021 r. do tutejszego organu wpłynęło postanowienie Nr 122/WN/21 z dnia 12.04.2021 r. znak DS.5152.86.2021.BK Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie uzgodnienia pod względem konserwatorskim rozwiązań projektowych dotyczących przedmiotowej inwestycji.

Krąg stron przedmiotowego postępowania administracyjnego ustalony został na podstawie informacji o obszarze oddziaływania obiektu sporządzonej przez autora projektu budowlanego. Zawiadomieniem z dnia 16.03.2021r. poinformowano strony o toczącym się postępowaniu w przedmiotowej sprawie, możliwości zapoznania się z aktami sprawy, o prawie do czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Żadna ze stron nie wniosła uwag ani zastrzeżeń do przedmiotowej inwestycji. W związku ze zmianą lokalizacji projektowanych miejsc postojowych oraz miejsca gromadzenia odpadów stałych zmianie uległ krąg stron niniejszego postępowania administracyjnego. Informuję, że budowa parkingu dla samochodów osobowych wskazanego na rysunku projektu zagospodarowania terenu wymaga uzyskania odrębnej decyzji pozwolenia na budowę.

Ponadto Inwestor załączył:

- zaświadczenie z dnia 18.05.2021 r. znak GKI 271.6.2021 Wójta Gminy Dobre o zgodności zamierzonej zmiany sposobu użytkowania części pomieszczeń budynku urzędu gminy na pomieszczenia biurowe z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi gminnej Dobre z dnia 27 listopada 2003 roku – Uchwała Rady Gminy Dobre Nr XI/96/03,
- ekspertyzę techniczną sporządzoną przez Panią Małgorzatę Stosio.

Postanowieniem z dnia 5.05.2021 r. znak ZDP-2/7332/603/2021 Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Mińsku Mazowieckim na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych uzgodnił pozytywnie zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie wpływu tego zagospodarowania na ruch drogowy oraz w zakresie możliwości włączenia do drogi powiatowej ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą.

Informuję, że stosownie do przepisu art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ sprawdza:

1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;

3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;

4) wykonanie - w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Art. 32 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto:

1) złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

1a) złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności pozwolenia, o którym mowa w art. 23 i art. 23a ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2013 r. poz. 934 i 1014), jeżeli jest ono wymagane;

2) złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Jak przedstawiono w uzasadnieniu przedmiotowej decyzji organ stwierdził zgodność zamierzenia budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodność projektu zagospodarowania terenu w zakresie budowy przedmiotowej inwestycji z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, kompletność projektu budowlanego i obowiązek jego sprawdzenia. Inwestor złożył odpowiedni wniosek w tej sprawie i oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Zgodnie z przepisem art. 35 ust. 4 ww. ustawy w razie spełnienia wymagań określonych powyżej oraz w art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane właściwy organ **nie może** odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Przedmiotowa inwestycja znajduje się poza granicami Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Planowane przedsięwzięcie nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Stwierdzono również kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń. Z powyższych względów należało postanowić jak w sentencji decyzji, a na projekcie budowlanym zamieścić klauzulę o jego zatwierdzeniu.

#### POUCZENIE

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Nie dotyczy.



WZ. STAROSTY  
Witold Kikolski  
Wicestarosta