

Ostrołęka, dnia 23 czerwca 2025 r.

**PREZYDENT MIASTA
OSTROŁĘKI
WB.6740.56.2025**

DECYZJA NR 72/25

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.2025.418) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.Dz.U.2024.572), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 08.05.2025 r.

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla

Pana Pawła Łatyfowicza prowadzącego działalność gospodarczą p.n. ISBUD DEVELOPMENT Paweł Łatyfowicz 06-100 Pułtusk ul. Białowiejska 17C,

obejmujące:

budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą w Ostrołęce przy ul. Zofii Rogalewicz.

Adres zamierzenia budowlanego: działka o nr ew. 60667/8 w obrębie 0006, jednostka ewidencyjna 146101_1 Ostrołęka.

Autorem projektu jest zespół w składzie:

Pan Andrzej Kalinowski posiadający uprawnienia budowlane nr ewidencyjny Wa-479/01 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów nr MA-1186,

Pan Marian Adam Pawłowski posiadający uprawnienia budowlane nr ewidencyjny Cie-76//88 projektanta oraz kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i architektonicznej, jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr MAZ/BO/7366/01,

Pan Jarosław Paweł Klejment posiadający uprawnienia budowlane nr ewidencyjny MAZ/0269/PWBE/15 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń, jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr MAZ/IE/0337/15,

Pan Mariusz Wilkowski posiadający uprawnienia budowlane nr MAZ/0425/POOS/12 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr MAZ/IS/0659/11,

Pan Mirosław Dobek posiadający uprawnienia budowlane w telekomunikacji nr 0702/97/U do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w specjalnościach instalacyjnych w telekomunikacji przewodowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą bez ograniczeń, jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr MAZ/BT/0305/13,

z zachowaniem następujących warunków;

1. roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej i informacją BIOZ;

2. projektowane roboty budowlane podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu na gruncie, a po ich wykonaniu geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, obejmującej położenie ich na gruncie zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane;
3. 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;
4. zgodnie z art. 37 ust.1 ustawy – Prawo budowlane, decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym stanie się ostateczna, lub budowa zostanie przerwana na okres dłuższy niż 3 lat;
5. podczas wykonywania robót w pobliżu istniejącej linii napowietrznej 110 kV zachowanie szczególnej ostrożności;
6. ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego - § 2 ust. 1 pkt 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U.2001.138.1554).

UZASADNIENIE

W dniu 08.05.2025 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek Pana Pawła Łatyfowicza prowadzącego działalność gospodarczą p.n. ISBUD DEVELOPMENT Paweł Łatyfowicz w sprawie wydania pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą na działce o nr ew. 60667/8 w obrębie 0006, jednostka ewidencyjna 146101_1 w Ostrołęce przy ul. Zofii Rogalewicz. Do wniosku załączono 3 egz. projektu zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlanego wraz z wymaganymi opiniami i uzgodnieniami, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz decyzję Nr 6/25 z dnia 20.03.2025 r. znak: WB.6730.6.2025 o ustaleniu warunków zabudowy.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza m.in. kompletność projektu budowlanego. W przedmiotowej sprawie na etapie sprawdzenia stwierdzono, że w złożonym wniosku i dokumentacji projektowej występują braki. W trybie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane postanowieniem WB.6740.56.2025 z dnia 28.05.2025 r. wezwano Inwestora do usunięcia występujących nieprawidłowości. Pismem z dnia 10.06.2025 r. przedłożono brakujące dokumenty i zwrócono skorygowany wniosek i projekt budowlany.

Dokonując analizy przedmiotowego przedsięwzięcia pod kątem oddziaływania na środowisko stwierdzono, że jest ono wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 ze zmianami) tj, w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b. i pkt 58 lit. b, a zatem zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestor przedłożył decyzję Nr 6/24 z dnia 30.12.2024 r. znak: WB.6220.8.2024 Prezydenta Miasta Ostrołęki o środowiskowych uwarunkowaniach.

Przedłożony przy wniosku projekt obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 44 lokalach mieszkalnych i 14 boksach garażowych, parkingu naziemnego, dojść i dojazdów, elementów rekreacyjnych i ogrodu.

Zgodnie z § 14 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.Dz.U.2022.1225 ze zmianami), do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Posiadanie

dostępu do drogi publicznej jest niezbędnym warunkiem umożliwiającym podjęcie na określonym terenie realizacji konkretnego zamierzenia inwestycyjnego. Na podstawie treści księgi wieczystej nr OS10/00098388/7 ustalono, że działka o nr ew. 60667/8 posiada dostęp do drogi publicznej poprzez działki o nr ew. 60652/4, 60652/8, 60667/1, 60667/2, 60652/12, 60652/15, 60652/17 i 60667/6.

Analizując projekt budowlany organ stwierdził, że spełnia on warunki decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.Dz.U.2022.1225 ze zmianami). Projekt budowlany został uzgodniony pod względem wymagań ochrony przeciwpożarowej przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Po sprawdzeniu, że projekt budowlany spełnia kryteria określone w art. 34 ust. 1. ust. 2 i ust. 3 oraz art. 35 ust.1 Prawa budowlanego postanowiono jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ostrołęki w terminie czternastu 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. 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, co oznacza, iż decyzja podlega wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j.Dz.U.2023.2111 ze zmianami).

Z up. Prezydent Miasta
Stanisław Kubel
Wiceprezydent Miasta
(podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)

Otrzymują :

1. Pan Paweł Łatyfowicz
2. ISBUD ŁATYFOWICZ Sp. komandytowo-akcyjna
3. A/a



Signed by / Podpisano
przez:
Stanisław Kubel
Urząd Miasta Ostrołęki
Date / Data: 2025-06-25
08:20

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ostrołęce
2. Wydział Finansów Budżetu, Podatków i Opłat w/m,
3. Wydział Geodezji i Kartografii w/m,

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.

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.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).