

Wyszków, dnia 25-09-2025 r.

AB.6740.505.2025.DM

DECYZJA NR 662/2025

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 2025 r. poz. 418) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn.zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 05-06-2024 r.

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

dla:

Wyszkowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.
ul. Komunalna 1, 07-200 Wyszków

obejmujące:

budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, na działce ew. nr 4401/12, 4400/14, 4400/13, 4396/23 w obrębie 0001 Wyszków, gmina Wyszków.

Autorzy projektu:

mgr inż. arch. Grzegorz Michalski – uprawnienia budowlane nr ew. MA/040/18 do projektowania specjalności architektonicznej bez ograniczeń, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ew. MA-3072

mgr inż. Karol Peplowski – uprawnienia budowlane nr ew. MAZ/0379/PWBKb/16 do projektowania specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/BO/0510/16

mgr inż. Piotr Ślesicki – uprawnienia budowlane nr ew. MAZ/0405/PWBS/16 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/IS/0055/17

inż. Bogdan Sadowski – uprawnienia budowlane nr ew. UAN 7342/Cie-5/98 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/IE/3923/02

Sprawdzający projekt:

mgr inż. arch. Jacek Jaśkowiec – uprawnienia budowlane nr ew. Cie-76/91 do projektowania specjalności architektonicznej wszelkich obiektów budowlanych, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ew. MA-0299

mgr inż. Adrian Wroński – uprawnienia budowlane nr ew. MAZ/0335/PWBKb/23 do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/BO/0469/23

mgr inż. Michał Olszewski – uprawnienia budowlane nr ew. MAZ/0430/PWBS/23 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/IS/0120/24

mgr inż. Jarosław Klejment – uprawnienia budowlane nr ew. MAZ/0269/PWBE/15 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/IE/0337/15

Administratorem danych osobowych jest Starosta Powiatu Wyszkowskiego. Przetwarzamy Państwa dane osobowe wyłącznie w celu wykonania zadań Administratora, które wynikają z przepisów prawa oraz zadań realizowanych w interesie publicznym. Mają Państwo prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, przenoszenia i wniesienia sprzeciwu. Więcej informacji znajdują Państwo na stronie www.powiat-wyszkowski.pl w zakładce wsparcie mieszkańców.

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) Szczegółne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych;
 - a) zgodnie z projektem budowlanym i informacją BIOZ,
 - b) w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych; przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji; jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.
 - 2) Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych;
 - a) obiekty przeznaczone do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położone na terenie budowy oraz ustawione barakowozy używane przy wykonywaniu robót budowlanych należy rozebrać przed oddaniem obiektu do użytkowania.
 - 3) Terminy rozbiórki;
 - a) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania – dwie budowle (oznaczone na projekcie wyburzeń i w legendzie konturem zakropkowanym na różowo) oraz fragment sieci wodociągowej zaznaczonej w części graficznej projektu zagospodarowania terenu - kolidujących z projektowaną budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu przed rozpoczęciem budowy,
 - b) ~~tymczasowych obiektów budowlanych.~~
 - 4) Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 - a) zapewnić objęcie kierownictwa budowy (rozbiórki) lub określonych robót budowlanych przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
 - b) zapewnić ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego określonej specjalności na podstawie § 2 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. (Dz. U. Nr 138, poz. 1554),
- Wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Inwestor do wniosku o pozwolenie na budowę dołączył dokumenty wymagane przepisami art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego:

- 1) trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów;
 - 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- Organ ocenił wymogi formalne wniosku, nie znaleziono podstaw do zastosowania art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego.
- Organ ocenił również obszar oddziaływania przedmiotowej inwestycji celem ustalenia kręgu stron postępowania administracyjnego. Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego stwierdzono, że w sprawie zastosowanie mogą mieć przepisy § 12, § 13, § 19, § 40, § 57, § 60, § 271 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Analiza projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wykazała, że działki sąsiednie nr ew.: 4411/4, 4411/14, 4411/13, 4411/2, 4411/1 w Wyszku znajdują się w obszarze oddziaływania projektowanej inwestycji, zatem ich właścicielom, użytkownikom wieczystym lub zarządcom przysługuje przymiot strony w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę dla ww. przedsięwzięcia budowlanego. W ocenie organu „właściciel (użytkownik wieczysty, zarządca) działki znajdującej się w obszarze oddziaływania inwestycji winien mieć bowiem możliwość sprawdzenia, czy faktycznie ograniczenia związane z zagospodarowaniem i zabudową działki zostaną zachowane i nie zostaną naruszone (NSA m.in. w wyrokach z dnia 28 lipca 2015 r. II OSK 3089/13, z dnia 1 marca 2012 r. II OSK 2012, z dnia 16 września 2015 r. II OSK 871/15”).

Zawiadomieniem z dnia 21-07-2025 r. po ustaleniu stron postępowania w rozumieniu art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego tutejszy organ administracji architektoniczno-budowlanej wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wydania pozwolenia na budowę powiadamiając strony, celem zapoznania się z aktami sprawy oraz zgłaszania ewentualnych uwag i zastrzeżeń. W trakcie postępowania poprzedzającego wydanie niniejszej decyzji, strony skorzystały z przysługującego im prawa, zapoznając się z dokumentacją projektową w dniu 29-07-2025 r. (Pan Jerzy Czyż). Pozostałe strony nie skorzystały z przysługującego im prawa i nie zapoznały się z projektem. Strony nie wniosły uwag.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane 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 sprawdził:

- 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. 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 zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
 - a) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
 - b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:
 - a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;
- 5) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:
 - a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

W przedłożonej dokumentacji stwierdzono nieprawidłowości, wskutek czego postanowieniem z dnia 21-08-2025 r. nałożono obowiązek ich usunięcia w terminie 30 dni od daty otrzymania. Inwestor w dniu 17-09-2025 r. złożył trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów oraz pismo z wyjaśnieniem poszczególnych kwestii wynikających z postanowienia z zachowaniem terminu. W dniu 25-09-2025 r. inwestor złożył korektę wniosku i oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Organ ponownie sprawdził uzupełniony projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany zgodnie z wymogami art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego. Uwzględniając zebrane materiały w przedłożonym projekcie budowlanym nie stwierdzono nieprawidłowości.

Organ dogłębnie przeanalizował projekt w zakresie wskazanym w ustawie Prawo budowlane, przepisach innych ustaw oraz przepisów odrębnych. Postępowanie przeprowadził zgodnie z Kodeksem postępowania administracyjnego.

Art. 77 § 1 Kpa, nakłada na organ obowiązek wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia całego materiału dowodowego, zaś art. 80 Kpa, zgodnie z którym cały materiał dowodowy powinien być podstawą dokonywanej przez organ oceny. W myśl natomiast zasady ustalonej w art. 8 Kpa, organ administracji zobowiązany jest przy tym prowadzić postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej, co wyraża się również m.in. w podejmowaniu czynności zmierzających do dokonania wyczerpującej oceny. Powyższe normy postępowania spaja jako podstawowa zasada procedury administracyjnej określona w art. 6 Kpa zasada legalizmu (praworządności). Statuuje ona obowiązek działania organów administracji publicznej na podstawie przepisów prawa. Tym samym oznacza nakaz ścisłego przestrzegania przez organ swoich kompetencji oraz respektowania wszelkich norm prawnych związanych z realizacją tych kompetencji, zarówno w aspekcie materialnoprawnym, procesowym, jak i ustrojowym.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 3 pkt 12 ww. ustawy, stanowi decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego.

Stosownie do treści art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, 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;
2. złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności pozwoleń, o których mowa w art. 23 ust. 1 i art. 26 ust. 1, oraz decyzji, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2020 r. poz. 2135 oraz z 2021 r. poz. 234 i 1718), jeżeli są one wymagane;
3. złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Natomiast przepis art. 35 ustawy Prawo budowlane, zacytowany powyżej, wskazuje, jakich niezbędnych czynności i sprawdzeń powinien dokonać organ administracji przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Na podstawie ww. przepisów w sprawie dokonano następujących ustaleń i sprawdzeń:

Obowiązkiem organu, w procesie zmierzającym do zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, jest zbadanie zgodności złożonego projektu z ustaleniami planu miejscowego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy.

Organ ustalił, iż działki nr ew. nr 4401/12, 4400/14, 4400/13, 4396/23 w obrębie ewidencyjnym obręb 0001 Wyszaków, gmina Wyszaków są objęte zakresem obowiązywania uchwały LXVI/738/24 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 15.02.2024 r. opublikowanej w Dz. U. Woj. Maz. z dnia 11.04.2024 r. poz. 4194 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszakowa dla wybranych działek położonych przy ulicach Łącznej i Serwerowej – etap I.

Według zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu usytuowany został na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonym w miejscowym planie symbolem 1MW.

Przedłożony projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany spełniają wymogi określone w przywołanych miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia, zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla projektowanej inwestycji oraz ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

W tym miejscu należy podkreślić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest źródłem prawa miejscowego, a jego ustalenia mają moc przepisów powszechnie obowiązujących. Zarówno orzecznictwo sądowo-administracyjne, jak i doktryna są zgodne, że organy administracji architektoniczno-budowlanej są związane ustaleniami planu. W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 18 lutego 2020 r., sygn. akt: II SA/Wr 333/19 stwierdzono: „Miejscowy plan i inne akty prawa miejscowego zawierają ustalenia wiążące na obszarze, na którym

obowiązują tak długo, dopóki nie zostanie stwierdzona ich nieważność, bądź nie zostaną uchylone. Postanowienia tych aktów wiążą nie tylko właścicieli nieruchomości gruntowych położonych na ich obszarze, ale i organy gminy oraz inne organy państwa, we właściwości których pozostaje wypowiedzanie się w kwestii praw i obowiązków właściciela nieruchomości, na podstawie przepisów odrębnych.

Badając zgodność projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska, organ ustalił, że dla zamierzenie inwestycyjne obejmujące powierzchnię zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą w obrębie 0001 Wyszków, gmina Wyszków, nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), tym samym przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być wymagany.

Zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz., 1112) uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Dla wyżej wymienionego zamierzenia budowlanego organ nie może wymagać przedłożenia 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.

Analiza organu obejmowała również sprawdzenie zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Zgodnie z art. 7 Prawa budowlanego, przez przepisy techniczno-budowlane należy w szczególności rozumieć Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.). Sprawdzenie wykazało, że projektowana inwestycja spełnia warunki stawiane przytoczonym rozporządzeniem w zakresie usytuowania budynków, dojścia i dojazdów, parkingów dla samochodów, miejsca gromadzenia odpadów stałych oraz uzbrojenia technicznego działki i odprowadzenia wód powierzchniowych. Szczegółowo sprawdzono również sporządzoną przedłożoną analizę przestłaniania i zacienienia a także wnioski w niej zawarte.

W świetle aktualnych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowej budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r., poz. 1169 oraz z 2018 r., poz. 1217), w tym osoby starsze. W ocenie organu projekt architektoniczno-budowlany obejmujący budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, na działce ew. nr 4396/23, 4400/8, 4401/4 w obrębie 0001 Wyszków, gmina Wyszków został sporządzony w sposób zapewniający niezbędne warunki do korzystania przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r., poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze.

Organ przeanalizował również zgodność projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego z przepisami przeciwpożarowymi, w tym w szczególności z § 271. Oceniono że, projektowana inwestycja spełnia warunki zabezpieczenia przeciwpożarowego. Dla projektowanego budynku woda do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi 10 dm³/s i jest zapewniona z zewnętrznych dwóch hydrantów przeciwpożarowych DN 80 zasilanych z miejskiej przeciwpożarowej sieci wodociągowej. Dla budynku nie jest wymagane doprowadzenie drogi pożarowej. Organ ocenił, iż powyższe ustalenia projektanta są zgodne z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24.07.2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Ponadto projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany jest zgodny z przepisami, w tym z techniczno-budowlanymi w szczególności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.). Przedłożony projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany odpowiada zakresowi wniosku o pozwolenie na budowę, jest kompletny pod względem celu któremu ma służyć, zawiera wymagane prawem opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b Prawa budowlanego, został wykonany zgodnie z art. 34 ustawy Prawo budowlane oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679).

Ponadto wyjaśnić należy, iż za sporządzenie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z przepisami prawa w zakresie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych odpowiada projektant, co potwierdza w swoim oświadczeniu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 3d Prawa budowlanego, natomiast na organie architektoniczno-budowlanym spoczywa obowiązek sprawdzenia projektu zgodnie z wytycznymi przedstawionymi w art. 35 Prawa budowlanego. Przedmiotowe oświadczenie znajduje się w projekcie budowlanym i zostało podpisane przez projektantów odpowiedzialnych za jego sporządzenie.

Na podstawie art. 35 ust. 1 pkt 4 Prawa budowlanego, „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, 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”.

Opracowanie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego przedmiotowej inwestycji przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane, będące członkami właściwej izby samorządu zawodowego w istocie stanowi dla organu oraz powinno stanowić dla stron postępowania gwarancje właściwego jego wykonania zgodnego z przepisami prawa. W tym celu osoby biorące udział w opracowaniu projektu budowlanego w trybie art. 34 ust. 3d pkt 3 Prawa budowlanego *„Do projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego dołącza się oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.”*. Natomiast zgodnie z art. 5 ust 1 *„Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych (...) dotyczących: nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska, bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów, (...) zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych.*

Wskutek powyższych sprawdzeń organ stwierdza, że projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany obejmujący budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu na działce ew. nr 4401/12, 4400/14, 4400/13, 4396/23 w obrębie 0001 Wyszaków, gmina Wyszaków, został sporządzony i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane, które w czasie wykonania ww. projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany były członkami właściwej izby samorządu zawodowego. Jednocześnie projektanci i sprawdzający złożyli oświadczenia o zgodności projektu z obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Organ I instancji rozpoznając wniosek inwestora o wydanie pozwolenia na budowę uwzględnił konstytucyjny obowiązek równego traktowania stron i ochrony własności, wyważając interesy stron tak, aby inwestycja realizowana była w sposób nie naruszający uzasadnionych interesów właścicieli działek sąsiednich, ale z zachowaniem uprawnień inwestora. Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 6 Prawa budowlanego obiekt budowlany należy projektować i budować w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich. Nie wszystkie jednakże interesy osób trzecich podlegają ochronie; chronione

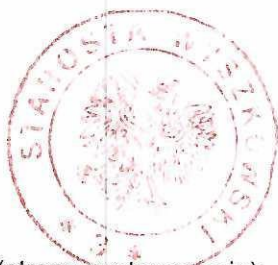
są wyłącznie interesy prawne, a nie są chronione interesy jedynie faktyczne. Wyznacznikiem zakresu, w jakim wydający decyzję organ ma obowiązek chronić uprawnienia osób trzecich, są przepisy prawa materialnego. Naruszenie interesu prawnego rozumiane jest jako naruszenie konkretnych norm prawa materialnego, obowiązujących w procesie inwestycyjnym (por. wyrok NSA z dnia 7 lipca 1999 r., sygn. akt: IV I SA 1492/98). Stwierdzić należy, iż w zasadzie każda inwestycja powoduje uciążliwości i utrudnienia dla najbliższych sąsiadów. Jednakże, gdy w sprawie uzyskano wszelkie wymagane prawem uzgodnienia i opinie, to nie można stawiać skutecznego zarzutu, iż wydana decyzja o zatwierdzeniu projektu i udzieleniu pozwolenia budowlanego jest niezgodna z prawem. Strona winna mieć na względzie, że decyzja o pozwoleniu na budowę nie ma charakteru uznaniowego.

Ponieważ inwestor przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę spełnił wszelkie wymagania określone w przepisach Prawa budowlanego, w szczególności: złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz spełnił wymogi określone w art. 35 ust. 1, organ nie miał podstaw do wydania decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono 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 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. Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1, pkt. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 z późn. zm.).



z up. **STARSZYSTY**
Sebastian Falba
Naczelnik Wydziału
Architektoniczno - Budowlanego

Otrzymują (strony postępowania):

- 1) Wyszkowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.+projekt budowlany,
- 2) Agnieszka Czyż,
- 3) Jerzy Czyż,
- 4) Filip Ciskowski,
- 5) Mateusz Ciskowski,
- 6) Marek Dudek
- 7) a/a + 1 egz. projektu budowlanego.

Niniejsza decyzja stała się
ostateczna w dniu 20.10.2025r.
Wyszków, dnia 21.10.2025r.

Do wiadomości:

- 1) Burmistrz Wyszkowa,
- 2) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wyszkowie + projekt budowlany,
- 3) Urząd Miejski w Wyszkowie – Wydział Podatków i Opłat Lokalnych,

Sprawę prowadzi:

Inspektor Julita Michalska, Wydział Architektoniczno-Budowlany
pokój nr 16, budownictwo@powiat-wyszkowski.pl

informację w sprawie można uzyskać od pn.-pt. w godz. 14:00-16:00 pod nr tel. 29 743 59 09

Starszy Inspektor
ds. architektoniczno-budowlanych

Marta Krzyżowska

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.)¹⁾.

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 środowisko²⁾.

Pouczenie:

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418)

Art. 41. Rozpoczęcie budowy; zawiadomienie o terminie; prace przygotowawcze

1. Rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy.
2. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d.
3. Do zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:
 - 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
 - a) kierownika budowy - w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy,
 - b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony
 - oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;
 - 2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.

Art. 54. 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 1-2, 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.

Art. 55. 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 - o których mowa w załączniku do ustawy: 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, 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.
 - 2) zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 (nakłada się obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie) albo art. 51 ust. 4;
 - 3) przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.
2. Decyzja, o której mowa pkt 3, może obejmować:
 - 1) obiekt budowlany lub jego część;
 - 2) niektóre z obiektów budowlanych objętych jedną decyzją o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2.
3. Decyzja, o której mowa w pkt 3, może być wydana, jeżeli oddawane do użytkowania obiekty budowlane lub ich części mogą samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem.
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Art. 59. Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego

1. Organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59a.
- Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie organu nadzoru budowlanego do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59a. (zob. art. 57 ust. 6).

¹⁾ Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

²⁾ Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.