

BOŚiR.6740.898.2023

**DECYZJA Nr 92/2024**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 poz. 682 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 22.12.2023 r.

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu**

**oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielam pozwolenia na budowę**

dla:

**Gminy Troszyn**

**z siedzibą przy ul. Juliusza Słowackiego 13, 07-405 Troszyn**

obejmujące:

**budowę budynku zaplecza amfiteatru,  
na działce nr 935 i 937 w obrębie ewidencyjnym Troszyn, gm. Troszyn**

**funkcja:** budynek zaplecza amfiteatru

**rodzaj zabudowy:** zagrodowa i mieszkaniowa oraz zabudowa związana z usługami komercyjnymi lub działalnością gospodarczą nie wymagającymi obowiązkowego sporządzenia raportu o ich oddziaływaniu na środowisko

**Autor projektu:** Aleksander Wietrow – posiada przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej projektanta w specjalności architektonicznej nr ew. 608/86/Os z dnia 21.10.1986 r., jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP o nr ew. MA-0911

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) roboty budowlane należy poprowadzić zgodnie z przepisami, w tym techniczno–budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej,
- 2) obiekt budowlany podlega geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po wybudowaniu – geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, ponadto elementy obiektu ulegające zakryciu, wymagające inwentaryzacji, podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem,
- 3) roboty budowlane można rozpocząć na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 4) 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 czas dłuższy niż 3 lata,
- 5) inwestor jest obowiązany ustanowić kierownika budowy,
- 6) 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,
- 7) kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy i umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia oraz odpowiednio zabezpieczyć teren budowy,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1–4, art. 42 ust. 1 i ust. 4, art. 43 oraz 45a ustawy – Prawo budowlane.



## UZASADNIENIE

W dniu 22.12.2023 r. Wójt Gminy Troszyn, złożył wniosek o pozwolenie na budowę budynku zaplecza amfiteatru, na działce nr 935 i 937 w obrębie ewidencyjnym Troszyn, gm. Troszyn.

Do wniosku inwestor dołączył:

- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z załącznikami,
- oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Po zapoznaniu z w/w wnioskiem tutejszy organ, zawiadomieniem z dnia 22.01.2024 r., znak: BOŚiR.6740.898.2023 poinformował strony o wszczęciu postępowania, możliwości zapoznania się z materiałami sprawy oraz zapewnił im czynny udział w tym postępowaniu. Nie wniesiono żadnych uwag i wniosków.

W oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Troszyn, uchwała Nr V/30/2002 Rady Gminy w Troszynie z dnia 8 października 2002 r. /opublikowana: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 307 poz. 8089 z dnia 28 listopada 2002 r./, tutejszy organ ustalił, że planowana inwestycja znajduje się na terenie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz zabudowy związanej z usługami komercyjnymi lub działalnością gospodarczą nie wymagającymi obowiązkowego sporządzenia raportu o ich oddziaływaniu na środowisko, oznaczonym na rysunku planu symbolem – M,U-1. W myśl § 8 ust. 5 pkt 1 lit. c planu, występuje możliwość zabudowy wolnych działek oraz uzupełnienia lub wymiany zabudowy i zagospodarowania terenu działek już zabudowanych, zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz z zachowaniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W przypadku realizacji na działce wolnostojącego obiektu usługowego należy, doprowadzić do podniesienia standardu zagospodarowania terenu działki przez uzupełnienie lub budowę odpowiedniej ilości parkingów oraz zagospodarowanie działki zielenią i obiektami małej architektury (§ 8 ust. 5 pkt 1 lit. g planu). Realizowane jako wolnostojące budynki usług komercyjnych muszą posiadać charakter identyfikatorów przestrzeni, osiągnięty przez zastosowanie wyróżniającej się z otoczenia architektury obiektu lub rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji bądź jej kolorystyk, zharmonizowanych jednak z otoczeniem (§ 8 ust. 5 pkt 1 lit. h planu).

Zamierzenie budowlane stanowi kontynuację istniejącej zabudowy na działce nr 935 w obrębie ewidencyjnym Troszyn, gm. Troszyn, na której znajduje się budynek amfiteatru, fontanna oraz plac zabaw i polegać będzie na budowie nowego budynku stanowiącego zaplecze amfiteatru. Zaprojektowano budynek wykończony tynkiem silikatowo-silikonowym, panelami drewnianymi i blachą na rąbek stojący, nadający obiektowi reprezentacyjny wygląd, odpowiedni do otoczenia przedmiotowej działki. Budynek swoją funkcją, formą architektoniczną i gabarytami jest dobrze dostosowany do krajobrazu i harmonizuje z otoczeniem. Działka posiada zjazd, poprzez działkę nr 936, na drogę gminną – ul. 4 Września, oraz istniejące miejsca postojowe.

Projekt zagospodarowania terenu został uzgodniony przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz rzeczoznawcę do spraw sanitarno-higienicznych.

Po dokonaniu sprawdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w zakresie określonym w art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, wynika że jest on kompletny i wykonany przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane, legitymujące się przynależnością do odpowiedniej izby samorządu zawodowego na dzień opracowania projektu. W ocenie tutejszego organu jest on również zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Troszyn.

Do projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, projektant dołączył oświadczenie o sporządzeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

W związku z powyższym, po sprawdzeniu przedłożonej do wniosku dokumentacji zgodnie z art. 32 ust. 4 i art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, postanowiono jak w sentencji decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie 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.

#### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 2111) zwalnia się od opłaty skarbowej jednostki samorządu terytorialnego.



Z up. STAROSTY  
*smulo*  
mgr Małgorzata Szczepańska  
Dyrektor Wydziału Budownictwa,  
Ochrony Środowiska i Rejestrów

#### Otrzymują (strony postępowania):

- 1) Wójt Gminy Troszyn
- 2) Pani Zofia Czesława Łoniewska
- 3) Pan Adam Łoniewski
- 4) Pani Wiesława Wiśniewska
- 5) Pan Zdzisław Jan Wiśniewski
- 6) Ochotnicza Straż Pożarna w Troszynie
- 7) A/a

#### Do wiadomości:

- 1) Urząd Gminy Troszyn
- 2) Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Ostrołęce

#### **Pouczenie:**

1. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany zapewnić sporządzenie projektu technicznego, za wyjątkiem budowy lub przebudowy urządzeń budowlanych oraz podziemnych sieci uzbrojenia terenu, jeżeli całość problematyki może być przedstawiona w projekcie zagospodarowania działki lub terenu (zob. art. 42 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane).
2. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dołączając na piśmie:
  - 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego, – jeżeli został on ustanowiony oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopię zaświadczeń o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności
  - 2) oświadczenie 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 (zob. art. 41 ustawy – Prawo budowlane).
3. Jeżeli do wykonania prac przygotowawczych lub robót budowlanych jest niezbędne wejście do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, inwestor jest obowiązany przed rozpoczęciem robót uzyskać zgodę właściciela sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu (najemcy) na wejście oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z tych obiektów, a także ewentualną rekompensatę z tego tytułu (zob. art. 47 ustawy – Prawo budowlane).

4. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu 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 – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:
  - 1) na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX–XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII–XXX
  - 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 (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane).
5. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane).
6. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie organu nadzoru budowlanego do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli (zob. art. 57 ust. 6 ustawy – Prawo budowlane).

---

Zgodnie z art. 13 ust. 1 Ogólnego Rozporządzenia o Ochronie Danych (RODO) informujemy, że:

1. administratorem Państwa danych osobowych jest: Starostwo Powiatowe w Ostrołęce, adres: pl. Gen. J. Bema 5, 07-410 Ostrołęka;
2. administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym mogą się Państwo kontaktować w sprawach przetwarzania Państwa danych osobowych za pośrednictwem poczty elektronicznej: kancelaria@powiatostrolecki.pl;
3. administrator będzie przetwarzał Państwa dane osobowe na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) RODO, tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, co wynika z ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego;
4. dane osobowe mogą być udostępnione innym uprawnionym podmiotom, na podstawie przepisów prawa, a także na rzecz podmiotów, z którymi administrator zawarł umowę powierzenia przetwarzania danych w związku z realizacją usług na rzecz administratora (np. kancelarią prawną, dostawcą oprogramowania, zewnętrznym audytorem, zleceniobiorcą świadczącym usługę z zakresu ochrony danych osobowych);
5. administrator nie zamierza przekazywać Państwa danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej;
6. mają Państwo prawo uzyskać kopię swoich danych osobowych w siedzibie administratora.

Dodatkowo zgodnie z art. 13 ust. 2 RODO informujemy, że:

1. Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres wynikający z przepisów prawa, tj. z ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach oraz z Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 1999 r.;
2. przysługuje Państwu prawo dostępu do treści swoich danych, ich sprostowania lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego;
3. w przypadku realizacji zadań ustawowych podanie danych jest obligatoryjne, w pozostałych przypadkach podanie danych osobowych ma charakter dobrowolny. Konsekwencją niepodania danych będzie odmowa załatwienia sprawy przez administratora;
4. administrator nie podejmuje decyzji w sposób zautomatyzowany w oparciu o Państwa dane osobowe.