



STAROSTWO POWIATOWE W WOŁOMINIE

Wołomin, dnia 6 października 2025 r.

WOA.152.9.2025

Odpowiadając na petycję z dnia 15.07.2025 r. (data wpływu do tutejszego Starostwa 18.07.2025 r.) w sprawie podjęcia działań zmierzających do ograniczenia wydawania pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych i wielorodzinnych w bezpośrednim sąsiedztwie firm produkcyjnych funkcjonujących na oznaczonym terenie pod adresem Ząbki ul. Piłsudskiego 146 i przyległej ul. Ks. Zycha oraz wstrzymania wydania decyzji zakończonych już postępowań mających na celu wydanie pozwoleń na budowę deweloperom jak i indywidualnym osobom, do czasu precyzyjnego określenia warunków zabudowy obejmujących specyfikę istniejących firm i zakładów oraz określania odległości zabudowy terenu (naniesień) od tych zakładów, informuję, że:

organ administracji architektoniczno-budowlanej zgodnie z treścią art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, ze zm.) przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego sprawdza m. in.:

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,
 - c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
2. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Organ I instancji w przypadku niestwierdzenia naruszeń w zakresie wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 ww. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane w tym niezgodności projektu zagospodarowania z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, określonymi między innymi w rozporządzeniu 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, ze zm.), nie może odmówić wydania inwestorowi decyzji o pozwoleniu na budowę.

Z załącznika graficznego do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ząbki, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Ząbkach Nr 90/XVIII/03 z dnia 19 grudnia 2003 r. (publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 42, pozycja 1227 z dnia 28 lutego 2004 r.), zmienionego uchwałą nr LXXXII/767/2023 Rady Miasta Ząbki z dnia 30.08.2023 r. (publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 07.09.2023 r. poz. 9942) wynika, że nieruchomości położone w Ząbkach przy ul. Piłsudskiego 142-146 znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej lub usługowo-produkcyjnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem M/U/P1.



STAROSTWO POWIATOWE W WOŁOMINIE

Wyżej wymieniony obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza odległości ani stref ochronnych dla projektowanych budynków mieszkalnych od znajdujących się w sąsiedztwie obiektów budowlanych o funkcji usługowo-produkcyjnej.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy”.

W związku z powyższym z wnioskiem o podjęcie stosownej uchwały zmieniającej rodzaj zagospodarowania terenów sąsiadujących z Państwa nieruchomością należy wystąpić do Rady Miasta Ząbki.

Ponadto informuję, że Starosta Wołomiński nie ma podstaw prawnych do ograniczenia wydawania pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych i wielorodzinnych w bezpośrednim sąsiedztwie firm produkcyjnych funkcjonujących pod adresem Piłsudskiego 142-146. Nie ma też podstaw do wstrzymania wydanych decyzji dot. terenów znajdujących się w sąsiedztwie tych firm.

Z up. STAROSTY
Katarzyna Pazio
WICESTAROSTA

Otrzymują:

1. Adresat
2. a. a.

Klauzula informacyjna

Starosta Wołomiński, z siedzibą w Wołominie, ul. Prądzyńskiego 3 - jako administrator Pani/Pana danych osobowych, informuje, jak poniżej.

1. Przetwarzanie danych jest niezbędne w celu rozpatrzenia wniosku w przedmiotowej sprawie.
2. Z zastrzeżeniem, iż wskazane w dokumentach dane są niezbędne do załatwienia sprawy administracyjnej, posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do uzyskania kopii danych, do przenoszenia danych.
3. Dane będą przekazywane przez Administratora Danych Osobowych innym uprawnionym podmiotom zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Wskazane w dokumentach dane będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. C ogólnego rozporządzenia w ochronie danych i zgodnie z jego treścią.
4. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące sposobu i zakresu przetwarzania Pani/Pana danych osobowych w zakresie działania Starostwa Powiatowego w Wołominie, a także przysługujących Pani/Panu uprawnień, może się Pani/Pan skontaktować z wyznaczonym przez Administratora Danych Osobowych - Inspektorem Ochrony Danych Osobowych za pomocą adresu email: iod@powiat-wolominski.pl.
5. Dane osobowe będą przechowywane co najmniej przez okres 10 lat.
6. Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do Urzędu Ochrony Danych Osobowych ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, gdy uzna Pani/Pan, iż sposób przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych, narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.