



STAROSTWO POWIATOWE W WOŁOMINIE

Wołomin, dnia 22 kwietnia 2025 r.

WOA.152.2.2025

Odpowiadając na petycję z dnia 18.02.2025 r. dotyczącą podjęcia działań zmierzających do ustalenia prawidłowości wydanego pozwolenia na budowę, osiedla mieszkaniowego w Ząbkach, przy ul. Ks. Zycha, budowanego przez firmę Stolmar Development, Ząbki 05-091 Ząbki, ul. Kopernika 45 oraz wezwania Starostwa Powiatowego w Wołominie „do zaniechania działań zmierzających do pozbawienia Firmy Energo-Bet uzyskanych praw nabytych, w zakresie produkcji i przetwarzania w roku 2005 r.”, informuję, że Starosta Wołomiński decyzją nr 1506p/2024 z dnia 20.12.2024 r., znak WAB.6740.9.45.2024 po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę złożonego w dniu 30.07.2024 r., nr rejestru 898p/2024, zmienionego w dniu 16.12.2024 r. przez firmę Stolmar Development Sulowski Sp. komandytowa zatwierdził projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielił pozwolenia na budowę obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem usługowym, garażem podziemnym, garażem w strefie parteru wraz z instalacją gazową, miejscami postojowymi na terenie nieruchomości wraz z infrastrukturą towarzyszącą: murki oporowe, zbiorniki na wodę deszczową z separatorem i osadnikiem, instalacja oświetlenia terenu, droga pożarowa, (kategoria obiektu budowlanego – XIII), na nieruchomości składającej się z części działek ew. nr 2/8, 2/11 obr. 03-21 oraz nr 1/16 obr. 03-29 położonej przy ul. Zycha w Ząbkach.

Organ architektoniczno-budowlany zgodnie z treścią art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) 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.

Wyżej wymieniona inwestycja jest zgodna z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ząbki, zatwierdzonym 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.), zmienionym 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) i znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej lub usługowo-produkcyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem M/U/P1. Wyżej wymieniony obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza odległości ani stref ochronnych dla projektowanych budynków



STAROSTWO POWIATOWE W WOŁOMINIE

mieszkalnych od znajdujących się w sąsiedztwie obiektów budowlanych o funkcji usługowo-produkcyjnej.

Przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, ze zm.) i 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) nie wymagała uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany ww. inwestycji został pozytywnie uzgodniony pod względem wymagań ochrony przeciwpożarowej przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych przez rzeczoznawcę do spraw sanitarno-higienicznych.

Ponadto organ I instancji nie stwierdził 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.).

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.

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) „*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 znalazł podstaw prawnych do wstrzymania przedmiotowej budowy, jak również do zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę nr 1506p/2024 z dnia 20.12.2024 r., znak WAB.6740.9.45.2024.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a.a.

Zup. STAROSTY

Katarzyna Pazio
WICESTAROSTA

Klauzula informacyjna

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

1. Przetwarzanie danych jest niezbędne w celu rozpatrzenia wniosku w przedmiotowej sprawie.



STAROSTWO POWIATOWE W WOŁOMINIE

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 się 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.