

Żyrardów, dnia 12.01.2026r.

RB.6740.819.2025
(numer rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA NR RB.6740.5.162.2025

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – *Prawo budowlane* (t.j. Dz.U.2025.418) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz.U.2025.1691), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 01.12.2025r.,

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

dla:

M4 Sp. z o.o., ul. Radnych 10 m 31, 05-800 Pruszków

obejmujące:

budowę dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej w m. Żyrardów na dz. nr ew. 8019/5, 8020/5

według projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego autorstwa:

mgr inż. arch. Ewa Grzesiak, upr. bud. nr 100/87 Sk-ce w specjalności architektonicznej, przynależność do Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP nr MA-0259;

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) roboty budowlane prowadzić zgodnie z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym, stanowiącym załącznik do niniejszej decyzji oraz projektu technicznego, o ile jest wymagany;
- 2) przepisami Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017r. (Dz.U.2023.1478).
- 3) przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b ustawy Prawo budowlane
 - ustanowić kierownika budowy, który odpowiada za prowadzenie dziennika budowy, zabezpieczenie terenu budowy lub rozbiórki, umieszczenie na terenie budowy, w widocznym miejscu tablicy informacyjnej oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia,
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany,
- 4) do użytkowania obiektu budowlanego można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 41 ust. 4, art. 42 ust. 1, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - *Prawo budowlane*.

UZASADNIENIE

Dnia 01.12.2025r. Inwestor – M4 Sp. z o.o., ul. Radnych 10 m 31, 05-800 Pruszków złożył w tut. starostwie wniosek o pozwolenie na budowę dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej w m. Żyrardów na dz. nr ew. 8019/5, 8020/5. Do wniosku Inwestor załączył 3 egz. dokumentacji projektowej, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W wyniku sprawdzenia wniosku pod względem formalnym ustalono, że Inwestor wypełnił wniosek w całości oraz dołączył dokumenty, wymagane zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane. Starosta Powiatu Żyrardowskiego wydał decyzję znak: OŚ.6124.253.2025.ŁB z dnia 07.08.2025r. umarzającą postępowanie w sprawie wyłączenia z produkcji rolniczej gruntu. Następnie tut. Organ na podstawie projektu ustalił obszar oddziaływania i strony postępowania. Na podstawie art. 61 § 4 Kpa. pismem z dnia 15.12.2025r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania oraz poinformował o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, składania uwag i wniosków. W dniu 22.12.2025r. strona postępowania, po zapoznaniu się z dokumentacją projektową wniosła uwagi dot. projektowanej zabudowy od granicy działki nr ew. 8020/6 oraz o zachowanie minimalnej odległości 1,5 m od granicy tej działki. Tut. Organ na podstawie art. 10 § 1 Kpa. pismem z dnia 30.12.2025r. przesłał złożone uwagi Inwestorowi, z prośbą o zajęcie stanowiska, natomiast w dniu 08.01.2026r. strona złożyła pismo o odstąpieniu od wniesionych uwag.

W wyniku sprawdzenia złożonej dokumentacji pod względem materialnym ustalono, że załączony do wniosku projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany spełnia wymagania, określone w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

Projektowane zagospodarowanie terenu jest zgodne z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/78/15 z dnia 2015-09-21 Rady Miasta Żyrardowa, określonymi w § 8 ust. 1 pkt 5), który dopuszcza sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, przy zachowaniu wymogów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej. Spełnione zostały także warunki określone w § 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j.).

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji decyzji.

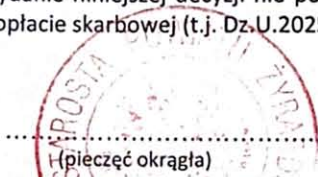
Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana przez czas dłuższy niż 3 lata.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego przed upływem 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:

Wydanie niniejszej decyzji nie podlega opłacie skarbowej, zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 2) ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U.2025.1154).



Z up. STAROSTY

Ewa Mitrowska
Dyrektor Wydziału Rozwoju

Budownictwa
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Otrzymują (strony postępowania):

1. M4 Sp. z o.o., ul. Radnych 10 m 31, 05-800 Pruszków.
2. P. Mariusz Szkop
3. P. Dorota Szkop
4. a/a.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Okrzei 19, 96-300 Żyrardów.
2. Prezydent Miasta Żyrardowa, ul. Limanowskiego 44, 96-300 Żyrardów.

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) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
 - a) kierownika budowy,
 - b) inspektora nadzoru inwestorskiego – jeżeli został ustanowionyoraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń o których mowa w art. 12 samodzielna funkcja techniczna ust.7, 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;
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego 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 1994r. – 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 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 (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 1994r. – 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).

Decyzja niniejsza stała się ostateczna

w dniu: **15.01.2026**

Z up. STAROSTY

Agnieszka Sudoś

Główny Specjalista
w Wydziale Rozwoju i Budownictwa