



PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa

Egz DD



UD-I-WAB-A.6740.207.2016.HWI
(9.HWI.UD-I-WAB)
L.dz. 8333/16

Warszawa, dnia **09 MAR. 2017**

DECYZJA Nr 45/2017

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 oraz 82 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2016r., poz. 290 z późn. zm.)

i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2016r., poz. 23 z późn. zm.)

oraz art. 92 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (tj. Dz. U. z 2016r., poz. 814 z późn. zm.) w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (tj. Dz. U. 2015r., poz. 1438),

po rozpatrzeniu wniosku – Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy pl. Piłsudskiego 3, złożonego w dniu 16.12.2016r., uzupełnionego w dniu 14.02.2017r., w wyniku postanowienia Nr 20/2017 z dnia 24.01.2017r.,

**zatwierdzam projekt budowlany
i udzielam pozwolenia na budowę**

dla Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy pl. Piłsudskiego 3,

na inwestycję polegającą na: **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, naziemnymi miejscami parkingowymi, wjazdami, infrastrukturą techniczną (XIII/XVII kategoria), na dz. ew. nr 5/8 z obrębu 6-13-05, w jednostce ewidencyjnej: 146502_8, Dzielnica Bemowo, przy ul. Batalionów Chłopskich w Warszawie,**

według projektu budowlanego z 12.12.2016r., aktualizowanego na dzień 14.02.2017r., stanowiącego integralną część niniejszej decyzji, wykonanego przez jednostkę projektową – DAP Projekt Sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Swarzewskiej 66, a mianowicie:

1. architektura i zagospodarowanie terenu – mgr inż. arch. Pawła Piątek, posiadającego kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień Nr MA/KK/063/02, wpisanego na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr MA-1411,
2. konstrukcja – mgr inż. Krzysztofa Szyjkę, posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej Nr PDL/0004/PWOK/12, wpisanego na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr MAZ/BO/0354/12,
3. instalacje elektryczne i teletechniczne wewnętrzne – mgr inż. Mariusza Bagińskiego, posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń Nr Bł/6/01, wpisanego na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr MAZ/IE/1200/05,
4. instalacje sanitarne, zagospodarowanie wód opadowych – mgr inż. Adama Sienickiego posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych Nr MAZ/0442/PWOS/08, wpisanego na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr MAZ/IS/0158/09,

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy Prawo budowlane:

- 1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - a) roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - b) teren budowy należy odpowiednio zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich oraz umieścić w widocznym miejscu tablicę informacyjną budowy,
 - c) prowadzić dziennik budowy i realizować inwestycję zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją,
 - d) postępować z odpadami w sposób zgodny z ustawą o odpadach,
 - e) dostosować się do uwag zawartych w piśmie Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Bemowo z dnia 13.02.2017r., znak: UD-I-WOŚ-B.6220.4.2017.JBO,
 - f) dostosować się do uwag zawartych w piśmie Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Bemowo z dnia 22.12.2016r., znak: UD-I-WOŚ-B.6324.24.2016.EHA,
 - f) obiekt budowlany podlega geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po jego wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obejmującej położenie na gruncie,
- 2) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 - a) zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności,
 - b) na podstawie art. 19 ust. 1 Prawa budowlanego, w związku z § 2 ust. 1 pkt 1 i 3a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r., w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001r. Nr 138 poz. 1554) **nakładam na Inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego** nad wykonawstwem robót w zakresie ustalonym w projekcie budowlanym, zatwierdzonym niniejszą decyzją, posiadającą uprawnienia w odpowiedniej specjalności,
- 3) **inwestor jest zobowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego,**
- 4) kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie, zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane obejmuje nieruchomości:

dz. ew. nr 5/5, 5/7, 4/20, 4/21, 6/6, 10 z obrębu 6-13-05.

UZASADNIENIE

W dniu 16.12.2016r. firma Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie, złożyła wniosek o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (powierzchnia użytkowa mieszkalna PUM – 5298,71 m²) z garażem podziemnym, naziemnymi miejscami parkingowymi, wjazdami, infrastrukturą techniczną, na dz. ew. nr 5/8 z obrębu 6-13-05, w jednostce ewidencyjnej: 146502_8, Dzielnica Bemowo, przy ulicy Batalionów Chłopskich w Warszawie.

Do wniosku dołączony został projekt budowlany oraz inne dokumenty.

W dniu 29.12.2016r., organ administracji architektoniczno-budowlanej zawiadomił o wszczęciu postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, naziemnymi miejscami parkingowymi, wjazdami, infrastrukturą techniczną, na dz. ew. nr 5/8 z obrębu 6-13-05, w jednostce ewidencyjnej: 146502_8, Dzielnica Bemowo, przy ulicy Batalionów Chłopskich w Warszawie.

Strony zostały prawidłowo powiadomione o toczącym się postępowaniu i nie wniosły uwag ani zastrzeżeń.

W dniu 24.01.2017r. postanowieniem Nr 20/2017 organ administracji architektoniczno-budowlanej nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia braków i nieprawidłowości w projekcie budowlanym złożonym przy wniosku z dnia 16.12.2016r. o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę dla inwestycji jw.

W dniu 14.02.2017r. pełnomocnik Inwestora złożył szczegółowe wyjaśnienia i uzupełnienia związane z przedmiotowym projektem budowlanym.

Zawiadomieniem z dnia 16.02.2017r. organ I instancji poinformował wszystkie strony postępowania o zgromadzonych materiałach.

W wyniku zawiadomienia o zgromadzonych materiałach, po zapoznaniu się z aktami sprawy, strona postępowania – Pani Beata Cicha i Pan Dariusz Wiśniewski, w dniu 02.03.2017r. złożyli pismo wnoszące, iż:

„- Projektowany budynek nie spełnia wymogów decyzji o warunkach zabudowy nr 77/2014 z dnia 30 maja 2014 roku określonych w punkcie 2.1 tj. „projektowaną zabudowę należy tak sytuować, aby nie oddziaływała na działki sąsiednie w sposób ograniczający potencjalnie możliwości inwestycyjne na tych działkach.” Projektowany budynek w sposób znaczący ogranicza możliwości zabudowy na działce sąsiedniej tj.dz. ew. 6/6 obrębu 6-13-05.

- W związku z powyższym wnioskuję o dostosowanie projektowanej zabudowy do wymogów decyzji o warunkach zabudowy poprzez skorygowanie proponowanego układu budynku na nieruchomości.”

Odnosząc się do zarzutów stron postępowania, nie popartych żadną analizą, organ administracji architektoniczno-budowlanej po ponownym sprawdzeniu projektu budowlanego, uzupełnionego w wyniku postanowienia Nr 20/2017 z dnia 24.01.2017r., stwierdza, że projekt budowlany jest zgodny z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy nr WZ-77/2014 z dnia 30 maja 2014r. przeniesionej na spółkę Dom Development S.A. decyzją nr WZ-75/2015 z dnia 02 czerwca 2015r., zarówno w aspekcie spełnienia ustaleń ww. decyzji dotyczącej funkcji zabudowy, wysokości zabudowy, zlokalizowania budynku zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskaźników wielkości powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i wyznaczonym terenem zieleni, ustalonej szerokości elewacji budynku od strony ul. Batalionów Chłopskich, a także w zakresie wskazanym w pkt 2.1. decyzji, to znaczy: sytuowania zabudowy tak, aby nie oddziaływała na działki sąsiednie w sposób ograniczający potencjalnie możliwości inwestycyjne na tych działkach.

Inwestor odnosząc się do zarzutów strony postępowania wyjaśnił w piśmie z dnia 08.03.2017r., że wniesione zarzuty, *„...dotyczące braku spełnienia przez Dom Development S.A. (...) wymogów decyzji o warunkach zabudowy nr 77/2014 z dnia 30.05.2014r. uznać należy za nieuprawnione. Projektując zagospodarowanie działki 5/8 z obrębu 6-13-05 Spółka dochowała ochrony interesów osób trzecich zarówno na etapie ustalania warunków zabudowy, o których mowa w art. 54 pkt 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 64 ust. 1 ustawy, jak również na etapie składania wniosku o wydanie pozwolenia na budowę inwestycji, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane. Na dowód powyższego Dom Development S.A. załącza analizę wykonaną przez architekta, zgodnie z którą możliwe jest zagospodarowanie działki sąsiedniej nr 6/6 z obrębu 6-13-05 położonej w rejonie ulicy Batalionów Chłopskich, na równorzędnych zasadach i analogicznych parametrach.”*

Zważywszy powyższe, po wnikliwej analizie zebranego materiału dowodowego, organ I instancji przychylił się do wyjaśnień Inwestora. Z przedstawionej przez Inwestora analizy parametrów potencjalnego zagospodarowania dz. ew. nr 6/6 (wydzielając z dz. ew. nr 6/6 część terenu o szerokości odpowiadającej szerokości działki 5/8 i z dojazdem analizowanej działki od strony wschodniej), wynika możliwość zabudowy przedmiotowej działki w zakresie nie mniejszym niż na działce ew. nr 5/8 z obrębu 6-13-05.

Tym samym organ uznał, że uwagi i żądania Pani Beaty Cichej i Pana Dariusza Wiśniewskiego są niezasadne.

Projekt budowlany po uzupełnieniu, jest kompletny, posiada wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia, sprawdzenia i został sporządzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane.

Projektanci oraz sprawdzający projekt złożyli oświadczenie w trybie art. 20 ust. 4 – Prawa budowlanego oświadczając, iż projekt budowlany, wykonany został zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej oraz jest kompletny z punktu widzenia celu któremu ma służyć.

Decyzją Nr 1/BM/SP//2014 z dnia 24.10.2016r. Prezydent m.st. Warszawy zezwolił na trwałe wyłączenie z produkcji rolnej gruntów rolnych klasy II o powierzchni 0,4721 ha, wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego, położonych w obrębie 6-13-05 w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy przy ul. Batalionów Chłopskich, stanowiących działkę ew. nr 5/8, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA1M/00390876/5.

Ponadto, należy stwierdzić, że przedłożony projekt budowlany dla przedmiotowej inwestycji jest zgodny z warunkami decyzji Zarządu Dzielnicy Bemowo Miasta Stołecznego Warszawy nr WZ-77/2014 z dnia 30.05.2014r. o warunkach zabudowy, przeniesionej decyzją nr 75/2015 z dnia 02.06.2015r. na rzecz Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy pl. Piłsudskiego 3, a projekt zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

W dniu 19.03.2013r. została wydana decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy Nr 272/OŚ/2013 o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na realizacji garaży i parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha, w ramach budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i parkingami podziemnymi, na dz. ew. nr 5/2 (numeracja działki przed podziałem, obecnie 5/8) z obrębu 6-13-05, przy ulicy Batalionów Chłopskich w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy.

Inwestor złożył wymagane oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane z dnia 14.12.2016r.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane „*W razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania pozwolenia na budowę.*”.

Po przeanalizowaniu całego materiału dowodowego, organ administracji architektoniczno - budowlanej stwierdza, że spełnione są wymagania określone w art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane, a zatem nie może odmówić wydania pozwolenia na budowę.

Wobec powyższego należało orzec jak we wstępie.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bemowo w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Odwołania od decyzji należy składać w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bemowo Urzędu m.st. Warszawy, Urząd Dzielnicy Bemowo, ul. Powstańców Śląskich 70, 01-381 Warszawa, tel.: +22/4437750, fax: +22/3254013.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej (tj. Dz. U. z 2016r., poz. 1827).

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Urząd Dzielnicy Bemowo
Wydział Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Bemowo

Informuję, że z dniem 05.04.2017r.
Decyzja Nr 457/2017 stała się ostateczna

z up. Prezydenta m. st. Warszawy

Hanna Winięcka
Kierownik Referatu Administracji
Architektoniczno-Budowlanej
w Wydziale Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Bemowo



z up. Prezydenta m. st. Warszawy

Hanna Winięcka
Kierownik Referatu Administracji
Architektoniczno-Budowlanej
w Wydziale Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Bemowo

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, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie:
 - oświadczenie kierownika budowy(robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,

- w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
 - informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane.
2. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
 3. W przypadku, gdy w niniejszej decyzji nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie, do użytkowania można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
 4. Po zakończeniu budowy, a przed przystąpieniem do użytkowania obiektu, właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy, zgodnie z art. 59a ustawy - Prawo budowlane.

Załączniki (dla wnioskodawcy)

- projekt budowlany – budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym, naziemnymi miejscami parkingowymi, wjazdami, infrastrukturą techniczną (...) z 12.12.2016r., aktualizowany w dniu 14.02.2017r., po 2 egz. Tomu 1, 2, 3, 4 i 5, a mianowicie:

- Tom 1 - projekt zagospodarowania terenu,
 Tom 2 - projekt architektury,
 Tom 3 - projekt konstrukcji,
 Tom 4 - projekt instalacji sanitarnych,
 Tom 5 - projekt elektryczny i teletechniczny wewnętrzny.

otrzymują:

1. **Wnioskodawca:**
 Dom Development S.A.
 Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa
 Pełnomocnik - Pani Joanna Żak
2. **Strony postępowania:**
 - 2.1. Pan Bogumił Szelenbaum
(adres w aktach sprawy)
 - 2.2. Pani Beata Cicha
(adres w aktach sprawy)
 - 2.3. Pan Dariusz Wiśniewski
(adres w aktach sprawy)
 - 2.4. Pani Joanna Peplowska
(adres w aktach sprawy)
 - 2.5. Pani Sylwia Peplowska
(adres w aktach sprawy)
 - 2.6. Pan Jacek Peplowski
(adres w aktach sprawy)
 - 2.7. Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o.
 Al. Armii Ludowej 14, 00-638 Warszawa
3. a /a Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bemowo
 Urzędu m.st. Warszawy
 Urząd Dzielnicy Bemowo, ul. Powstańców Śląskich 70,
 01-381 Warszawa, tel.: +22/44 37750, fax: +22/3254013

do wiadomości:

4. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy
 ul. Bitwy Warszawskiej 1920r. Nr 11, 02-366 Warszawa
5. Wydział Budżetowo-Księgowy/Finanse Urzędu m.st. Warszawy dla Dzielnicy Bemowo w miejscu
6. Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Bemowo Urzędu m.st. Warszawy w miejscu
7. Biuro Ochrony Środowiska Urzędu m.st. Warszawy, pl. S. Starynkiewicza 7/9, 02-015 Warszawa
8. Wydział Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Bemowo w miejscu
9. Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy, ul. Sandomierska 12, 02-567 Warszawa
10. Zastępca Burmistrza Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy w miejscu (K)
11. Zastępca Burmistrza Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy w miejscu (P)

