



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

Warszawa, dnia 14 LIP. 2015

Znak: AM .WAAB . 6740. 73. 2015.JKO (24)

DECYZJA Nr 236/BEM/2015

Na podstawie art. 36a ust. 1, art. 34 ust. 4 oraz 82 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.) oraz art. 92 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1592 ze zm.) w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 41 poz. 361 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.03.2015r, skorygowanego przy piśmie z dnia 02.04.2015r inwestora Dom Development S. A. z siedzibą : pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa,

zmieniam

ostateczną decyzję Nr 328/BEM/A/10 z dnia 08.11.2010r wydaną dla Bemowo Invest 4 Sp. z o.o. o, przeniesioną na rzecz Nowe Bemowo Sp. z o. o. S.K.A decyzją Nr 30/BEM/2014 z dnia 23.01.2014r oraz przeniesioną na rzecz Dom Development S.A. decyzją Nr 67/BEM/2015 z 25.02.2015r (z wyłączeniem zakresu objętego ZRID Nr RD 242/2014 z dnia 09.12.2014r),
w ten sposób, że

zatwierdzam zamienny projekt budowlany

inwestycji polegającej na budowie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami w części podziemnej oraz usługami w parterach wraz z układem dróg dojazdowych i miejsc postojowych na terenie działek nr ew.: 82/3, 83, 84, 86/3, 90/3, 91/3, 92/3, 93/3, 69/12, 82/4, 56/1, 86/6, 86/7, 88/4, 89/7, 89/8, 90/7, 90/8, 91/7, 91/8, 92/7, 92/8, 93/9, 93/10, 93/11, 93/12, 94/4, 94/6, 82/5, 86/4, 86/5, 69/13, 69/14, 69/15, 69/16, 56/2, 87/1, 87/2, 88/2, 88/3, 89/5, 89/6, 90/5, 90/6, 91/5, 91/6, 92/5, 92/6, 93/ 7, 93/8, 57/7, 57/8, 58/6, 69/17, 57/3, 88/1, 89/4, 90/4, 91/4, 92/4, 93/6, 57/6, 58/5, 59/5, 60/5, 61/5, 69/18, 93/5, 60/4, 61/4, 62/4, 63/5, 57/5, 58/4, 59/4, 60/3, 61/3, 62/3, 63/3, 69/19, 93/4, 57/4, 58/3, 59/3, 63/4, 69/20, 64/2, 81/1, 81/3 z obrębu 6-11-03 przy ul. Pełczyńskiego w Warszawie.

i pozwalam na budowę

budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, z garażem w części podziemnej oznaczonego na projekcie zagospodarowania terenu symbolem CD wraz z układem dróg dojazdowych i miejsc postojowych, zlokalizowanych na działkach nr ew.: 86/6, 86/7, 88/4, 89/7, 89/8, 90/7, 90/8, 91/7, 91/8, 92/7, 92/8, 93/9, 93/10, 93/11 oraz cz. działki 93/12, cz., 94/4, 81/3 z obrębu 6-1-03, stanowiącego etap I inwestycji składającego się z etapów Ia, Ib, Ic
kategoria obiektu XIII,

wg zamiennego projektu budowlanego z marca 2015r, stanowiącego integralną część niniejszej decyzji, wykonanego przez:

- arch. mgr inż. Bogdana Kulczyńskiego, posiadającego uprawnienia projektanta w specjalności architektonicznej, do sporządzania projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych, nr ew. St.- 290/82, wpisanego na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr MA – 1112 – projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczny,
- mgr inż. Sebastiana Łopacińskiego, posiadającego uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno - budowlanej, nr ew. MAZ/0254/POOK/07 wpisanego na listę samorządu zawodowego pod nr MAZ/BO/0053/08 – projekt konstrukcyjny,
- mgr inż. Elżbietę Kuta, posiadającą uprawnienia projektanta w specjalności instalacyjno – inżynierskiej, w zakresie instalacji sanitarnych, do sporządzania projektów instalacji sanitarnych nr ew. ew. St. - 544/86, wpisaną na listę samorządu zawodowego pod nr MAZ/IS/1088/01 - instalacje sanitarne,

- mgr inż. Andrzeja Dwiducha, posiadającego uprawnienia projektanta w specjalności instalacyjno – inżynierskiej w zakresie sieci i instalacji elektrycznych, do sporządzania projektów instalacji elektrycznych oraz stacji i urządzeń elektroenergetycznych, nr ew. Wa – 214/93, wpisanego na listę samorządu zawodowego pod nr MAZ/IE/3299/01 – instalacje elektryczne i teletechniczne,
- mgr inż. Krzysztofa Opalińskiego, posiadającego uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności drogowej, nr ew. MAZ/0351/POOD/07, wpisanego na listę samorządu zawodowego pod nr MAZ/BD/0144/08 - drogi

Pozostałe warunki zawarte w decyzji Nr 328/BEM/A/10 z dnia 08.11.2010r wydanej z up. Prezydenta m. st. Warszawy oraz pozostała część projektu budowlanego pozostają bez zmian.

W stosunku do projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją Nr 328/BEM/A/10 z dnia 08.11.2010r zmiany polegają na:

W projekcie zagospodarowania terenu:

- zmianie podziału etapowania inwestycji ,
- zmniejszeniu powierzchni zabudowy o 5799,39m²,
- zwiększeniu powierzchni biologicznie czynnej o 4,52%,
- zmniejszeniu ilości miejsc postojowych o 406 szt.,
- wyłączeniu z opracowana projektu drogi – ul. Pełczyńskiego objętej decyzją ZRiD,
- rezygnacji z drogi zlokalizowanej po wschodniej stronie inwestycji,
- zmianie lokalizacji zjazdów do garaży podziemnych na zachodnią stronę działki,
- zmianie układu komunikacyjnego osiedla, układu chodników, dróg pożarowych (rezygnacji z drogi pożarowej w układzie północ –południe

W projekcie architektoniczno – budowlanym:

- zmniejszeniu wysokości budynków o 1m,,
- zmianie rzędnej 0,00 budynków,
- zmianie powierzchni całkowitej,
- zmianie kubatury ,

zmiany dla etapu IA – budynku CD

- zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 2467,19m²,
- zmniejszenie powierzchni zabudowy o 2467,19m²
- zmniejszeniu powierzchni użytkowej o 2234,94m²
- zmniejszenie powierzchni usług o 3036,80 m²,
- zmniejszenie ilości miejsc postojowych o 83 szt.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 19.03.2015r inwestor Dom Development S. A. z siedzibą : pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa, reprezentowany przez Pan Michała Piszczako, wystąpił o zmianę pozwolenia na budowę inwestycji, objętej decyzją Nr 328/BEM/A/10 z dnia 08.11.2010r wydaną dla Bemowo Invest 4 Sp. z o.o. o, przeniesioną na rzecz Nowe Bemowo Sp. z o. o. S.K.A decyzją Nr 30/BEM/2014 z dnia 23.01.2014r oraz przeniesioną na rzecz Dom Development S.A. decyzją Nr 67/BEM/2015 z 25.02.2015r, dotyczącej zatwierdzenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, z garażem w części podziemnej wraz z układem dróg dojazdowych i miejsc postojowych, zlokalizowanych na działkach nr ew.: 86/6, 86/7, 88/4, 89/7, 89/8, 90/7, 90/8, 91/7, 91/8, 92/7, 92/8, 93/9, 93/10, 93/11 oraz cz. działki 93/12, cz., 94/4, 81/3 z obrębu 6-1-03, stanowiącego I etap inwestycji - osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami w części podziemnej oraz usługami w parterach wraz z układem dróg dojazdowych i miejsc postojowych na terenie działek nr ew.: 82/3, 83, 84, 86/3, 90/3, 91/3, 92/3, 93/3, 69/12, 82/4, 56/1, 86/6, 86/7, 88/4, 89/7, 89/8, 90/7, 90/8, 91/7, 91/8, 92/7, 92/8, 93/9, 93/10, 93/11, 93/12, 94/4, 94/6, 82/5, 86/4, 86/5, 69/13, 69/14, 69/15, 69/16, 56/2, 87/1, 87/2, 88/2, 88/3, 89/5, 89/6, 90/5, 90/6, 91/5, 91/6, 92/5, 92/6, 93/ 7, 93/8, 57/7, 57/8, 58/6, 69/17, 57/3, 88/1, 89/4, 90/4, 91/4, 92/4, 93/6, 57/6, 58/5, 59/5, 60/5, 61/5, 69/18, 93/5, 60/4, 61/4, 62/4, 63/5, 57/5, 58/4, 59/4, 60/3, 61/3, 62/3, 63/3, 69/19, 93/4, 57/4, 58/3, 59/3, 63/4, 69/20, 64/2, 81/1, 81/3 z obrębu 6-11-03 przy ul. Pełczyńskiego w Warszawie.

Przy piśmie z dnia 02.04.2015r inwestor złożył korektę wniosku, który otrzymał brzmienie:
„zmiana decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 328/BEM/A/10 z dnia 08.11.2010r o pozwoleniu na

budowę budynku wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem w części podziemnej wraz z układem dróg dojazdowych i miejsc postojowych stanowiącego I etap inwestycji
Zmiana etapowania inwestycji"

Zawiadomieniem z dnia 17.04.2015r powiadomiono inwestora oraz strony o wszczęciu postępowania, a następnie zawiadomieniem z dnia 06.05.2015r pozostałe strony ustalone po określeniu obszar oddziaływania inwestycji.

W dniu 20.05.2015r z dokumentacją projektową zapoznał się Zarząd II Żoliborskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i w piśmie z dnia 26.05.2015r zgłosił zastrzeżenia do planu zagospodarowania projektowanej inwestycji (bez sprecyzowania tych zastrzeżeń)

Następnie w dniu w dniu 21.05.2015r z projektem budowlanym inwestycji zapoznali się państwo Łęczyccy – właściciele działki sąsiedniej nr ew. 49/2 z obrębu 6-11-03. Poinformowali organ, że posiadają decyzję Nr 187/2009 z dnia 18.12.2009r o warunkach zabudowy wydaną dla w/w nieruchomości. Przekazali ją do Urzędu emailem i wnieśli o uwzględnienie założeń w/w decyzji przy weryfikacji projektu budowlanego inwestora.

W związku z powyższym postanowieniem Nr 210/BEM/2015 z dnia 29.05.2015r organ nałożył na inwestora min. obowiązek wykazania możliwości zabudowy działki nr ew. 49/2 z obrębu 6-11-03 zgodnie z warunkami zawartymi w wydanej dla pp. Łęczyckich decyzji Nr 187/2009 o warunkach zabudowy.

Również pismem z dnia 22.05.2015r pan Bartłomiej Karbowy oraz pismem z dnia 27.05.2015r pan Jerzy Paśko, członkowie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Even Shiraz, występujący w imieniu własnym, a nie jako Zarząd Wspólnoty. Wnieśli uwagi do złożonego przez inwestora projektu organizacji ruchu. Odrębnymi pismami zostali poinformowani, że jako osoby fizyczne nie są stroną postępowania, a stroną jest wyłącznie Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej. Zatem wszelka korespondencja kierowana do organu winna być podpisana zgodnie z KRS - em Wspólnoty

Przy piśmie z dnia 10.06.2015r, w odpowiedzi na postanowienie Nr 210/BEM/2015 z dnia 29.05.2015r, inwestor przedłożył koncepcję zabudowy działki sąsiedniej nr ew. 49/2 z analizą przesłania oraz nasłonecznienia pomieszczeń. Z w/w załączników wynika możliwość zabudowy działki sąsiedniej zgodnie z wydaną dla niej decyzją o warunkach zabudowy oraz zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Inwestor złożył również koncepcję możliwości zabudowy dla działek nr ew. 49/2 oraz 50/1 wraz z analizą przesłania oraz nasłonecznienia pomieszczeń, o którą wносиła II Żoliborska Spółdzielnia Mieszkaniowa w piśmie z dnia 15.06.2015r, przedkładając wydaną decyzję Nr 169/2009 z dnia 25.11.2009r o warunkach zabudowy dla w/w działek. Ponadto w piśmie z dnia 12.06.2015r inwestor wyjaśnił, że do zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu inwestycji drogowej na realizację części ul. Pelczyńskiego, wprowadzono nieistotne zmiany obejmujące min. zjazdy na nieruchomość inwestora i dla tych zmian dnia 15.05.2015r zatwierdzona została stała organizacja ruchu.

Inwestor złożył również oświadczenia projektanta o spełnieniu warunków § 13 pkt 1, ust. 1, § 57 pkt. 2 oraz § 60 ust. 1 i 2 w/w rozporządzenia dla projektowanej inwestycji. Jednocześnie zwrócił wypożyczoną celem dokonania korekt i uzupełnień, dokumentację projektową.

Następnie pismem z dnia 12.06.2015r inwestor przekazał informację o zrealizowaniu infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających nowobudowanego odcinka ulicy Pelczyńskiego oraz o budowie wjazdów na teren inwestycji zgodnie z zatwierdzonym projektem ul. Pelczyńskiego.

W związku z powyższym zawiadomieniem z dnia 15.06.2015r organ powiadomił strony postępowania (w toku prowadzonego postępowania nastąpiła zmiana właścicieli działek objętych przedmiotową inwestycją, a więc również uległy zmianie strony postępowania) o zakończeniu postępowania dowodowego.

W dniu 06.07.2015r państwo Marzena i Marek Łęczyccy, zapoznali się z aktami sprawy, w szczególności z koncepcją możliwości zabudowy działki nr ew. 49/2, stanowiącej ich własność i nie wnieśli żadnych uwag ani zastrzeżeń. Pozostałe strony postępowania nie wypowiedziały się, co do zebranych dowodów materiałów w sprawie..

Zgodnie z art. 35 ust 1 ustawy Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę właściwy organ sprawdza min. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które mają moc obowiązującą. Organ dokonał analizy zgodności inwestycji z przedłożoną decyzją Nr 129/BIA/ 08 z dnia 25.04.2008r o warunkach zabudowy, przepisami, w tym techniczno – budowlanymi.

Projekt budowlany jest kompletny, posiada wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia i został sporządzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane oraz legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu – zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego.

Stosownie do przepisu art. 35 ust 4 w/w ustawy, w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 właściwy organ nie może odmówić zatwierdzenia projektu budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji decyzji.

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

Decyzja niniejsza w toku postępowania administracyjnego
stała się ostateczna z dniem... 01.09.2015
zgodnie z art 10 upw
Warszawa, dnia... 01.09.2015... -1-

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY
Renata Kunert
Racznik Wydziału
Administracji Architektoniczno-Budowlanej
Biura Architektury i Planowania Przestrzennego



z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY
Renata Kunert
Racznik Wydziału
Administracji Architektoniczno-Budowlanej
Biura Architektury i Planowania Przestrzennego
(pieczęć i podpis osoby upoważnionej)

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:

1) oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,

2) 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,

3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pt. 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. Do użytkowania obiektu inwestor może przystąpić po spełnieniu warunków stosownie do art. 54 i 55 prawa budowlanego

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.

5. Decyzja o pozwoleniu wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub budowa została wstrzymana na czas dłuższy niż 3 lata. Rozpoczęcie lub wznowienie budowy w wyżej określonych przypadkach nastąpi po wydaniu nowej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Nie zastosowanie się przy wykonywaniu robót budowlanych do obowiązujących przepisów lub warunków pozwolenia na budowę pociągnie za sobą odpowiedzialność karną przewidzianą w art. art. 91, 92, 93 i 94 ustawy Prawo budowlane.

O zarejestrowanie dziennika budowy występuje inwestor do organu, który wydał decyzję.

Otrzymują:

1. Dom Development S. A. – Pełnomocnik Michał Piszczako
Adres do korespondencji:
pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

Strony postępowania:

2. Biuro Gospodarki Nieruchomościami
Wydział Nieruchomości Skarbu Państwa
3. Wydział Inwestycji w dzielnicy Bemowo
4. Zarząd II Żoliborskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Księżycowa 70/27, 01-934 Warszawa
5. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej EVEN Shiraz
ul. Powstańców Śląskich 89, 01-466 Warszawa
- Mielcarz- Parys Marta
Adres do korespondencji;
Zarząd WM Ewen Shiraz, DEX 44 Sp. z o.o.
Ul. Powstańców Śląskich 85, lok. 11, 01-355 Warszawa
- Karbowy Bartłomiej
- Paśko Jerzy
- Ambroziak Paweł
6. Łęczycki Marek
7. Łęczycka Marzena
(adresy osób fizycznych w aktach sprawy)
8. Zarząd Majątkiem Górczewska Sp. z o.o.
Ul. Elektryczna 2A, 00346 Warszawa
9. .MR Properties Sp. z o. o.
Al. Prymasa Tysiąclecia 151,m. 17, 01-424 Warszawa
10. a-a AM – WAAB

Do wiadomości:

1. Burmistrz Dzielnicy Bemowo
2. Wydział Architektury i Budownictwa w dzielnicy Bemowo
3. PINB
Ul. Bitwy Warszawskiej 1920r Nr 11, 02-366 Warszawa
4. Biuro Podatków i Egzekucji
ul. Kredytowa 3, 00 - 056, Warszawa
5. Wydział Planowania Miejscowego
w m- cu
6. Wydział Realizacji Urbanistycznej
w m-cu
7. Rejestr decyzji
w m- cu



10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10