



AM-AB.6740.302.2016.KZA(4)

Warszawa, dnia 03.03.2017r.

## **DECYZJA Nr 54 / TAR / 2017**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1 i ust. 4, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2016r. poz. 290, z późn. zm.) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2016r. poz. 23, z późn. zm.), w związku z art.1 ust.1 ustawy z dnia 15 marca 2002r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. z 2015r. poz. 1438) oraz art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2016r. poz. 814 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 12.12.2016r.

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

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

obejmujące:

**budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażem podziemnym przy ul. Projektowanej 3 (Pohulanki) w Dzielnicy Targówek w Warszawie na części dz. 4/3, 5/3, 6/3, 7/5 i 8/3 z obrębem 4-11-02 (Wilno VI etap 2)**

**Kategoria obiektu:** XIII / XVII

#### **Autorzy projektu:**

zagospodarowania terenu i architektury : mgr inż. arch. Wojciech Hermanowicz posiadający przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej projektanta w specjalności architektonicznej nr St-376/80; wpisany na listę Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem MA-0270.

konstrukcji: mgr inż. Mariusz Pikus posiadający uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr MAZ/0082/PWOK/05; wpisany na listę Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr MAZ/BO/0800/05.

instalacji sanitarnych: mgr inż. Piotr Rybus posiadający uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych nr MAZ/0409/PWOS/09; wpisany na listę Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr MAZ/IS/0211/10.

instalacji elektrycznych: mgr inż. Krzysztof Jerzykowski posiadający przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej projektanta w specjalności instalacyjno – inżynierskiej w zakresie sieci i instalacji elektrycznych nr Wa-467-91; wpisany na listę Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr MAZ/IE/0436/02.

drogowego: mgr inż. Zbigniew Pietrzyk posiadający przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej projektanta w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej w zakresie dróg i nawierzchni lotniskowych nr Wa-567/92, wpisany na listę Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr MAZ/BD/3811/01

#### **z zachowaniem następujących warunków:**

1. Szczegółne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
  - 1.1. roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę;
  - 1.2. wytyczyć geodezyjnie obiekty w terenie i wykonać geodezyjną inwentaryzację

- powykonawczą obejmującą położenie obiektów i urządzeń budowlanych na gruncie;
- 1.3. teren budowy zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich;
  - 1.4. roboty budowlane prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, z zastosowaniem się do uwag i zaleceń zawartych w uzyskanych opiniach i uzgodnieniach, stosując się do przepisów Prawa budowlanego, przepisów bhp, ppoż., ochrony środowiska, bez naruszania praw osób trzecich
2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
- 2.1. zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności (art. 42 ust. 1 Prawa budowlanego);
  - 2.2. ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, zgodnie z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego;
3. Inwestor jest zobowiązany przed przystąpieniem do użytkowania uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.
4. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany:
- 4.1. prowadzić dziennik budowy;
  - 4.2. umieścić na budowie, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
  - 4.3. odpowiednio zabezpieczyć teren budowy;

**wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1, 4 oraz art. 42 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane.**

Obszar oddziaływania obiektów, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, obejmuje działki ew. nr 3/3, 3/5, 4/3, 5/3, 6/3, 7/3, 7/5, 14/3, 95/13 z obrębu 4-11-02.

## UZASADNIENIE

W dniu 12.12.2016r. wpłynął wniosek Inwestora Dom Development S.A. w sprawie pozwolenia na budowę. Do wniosku Inwestor załączył wymagane oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Strony zostały powiadomione o wszczęciu postępowania zawiadomieniem z dnia 19.12.2016r.

Postanowieniem Nr 516/TAR/2016 z dnia 19.12.2016r. organ nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości i braków w dokumentacji. W dniu 3.01.2017r. pełnomocnik Inwestora wypożyczył projekt. W dniu 5.01.2017r. projekt został zwrócony. W dniu 9.01.2017r. pełnomocnik Inwestora złożył pismo w uzupełnieniu. W dniu 26.01.2017r. zawiadomieniem strony zostały poinformowane o zebraniu całości materiału dowodowego w sprawie.

Po zawiadomieniu stron zgodnie z art. 10 Kpa o zebraniu całości materiału dowodowego wpłynęły uwagi stron - w dniu 7.02.2017r. p. Tadeusza Paradowskiego i w dniu 8.02.2017r. (data stempla pocztowego) p. Marii Kalińskiej i p. Andrzeja Jendruczka. Uwagi stron postępowania dotyczą:

- posadowienia planowanych budynków „zbyt blisko działki nr 3/5 z obrębu 4-11-02. Budynki zostały zaplanowane w odległości ca 4-4,5 m od granicy działki, co wymusza posadowienie budynków na działce 3/5 w odległości min. 8,5-9 m od granicy”
- „Inwestor Dom Development nakłada obowiązek wybudowania drogi wzdłuż granicy działki”.

Do akt sprawy Inwestor dołączył analizę dla działki 3/5 z obrębu 4-11-02, z której wynika, że ww. działka może być zabudowana zgodnie z planem miejscowym. Przedstawił dwie wersje analizy chłonności dla działki sąsiedniej. Tym samym wykazał możliwość zabudowy działki sąsiedniej zgodnie z planem oraz możliwość uzyskania na niej podobnych parametrów co planowana inwestycja Inwestora.

Strony postępowania nie złożyły własnych analiz i dlatego organ nie ma podstaw do kwestionowania złożonych przez Inwestora i wykonanych przez architektów z uprawnieniami analiz.

Załączony projekt budowlany jest kompletny, posiada informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy Prawo budowlane oraz został wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem, o którym mowa w art.

12 ust. 7 Prawa budowlanego. Projektanci i sprawdzający złożyli wymagane oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Do projektu jest załączona decyzja nr 255/OŚ/2015 z dnia 16.03.2015r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia.

Projekt jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Targówka Przemysłowego – część II (UCHWAŁA Nr LIV/588/02 RADY GMINY WARSZAWA-TARGÓWEK z dnia 29 sierpnia 2002 r.). Kategoria obiektu XIII/XVII.

Wobec powyższego orzeczono jak na wstępie.

**Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.**

Odwołania od decyzji należy składać w kancelarii Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy, ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa, tel. 22 443 23 03, 22 443 23 05, fax: 22 443 24 52. Odwołanie wniesione w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji (art. 130 § 2 Kpa). Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.

Oplata skarbową została wniesiona w wysokości 101,00 zł.



z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY  
Renata Kuwert  
Naczelnik Wydziału  
Architektoniczno-Budowlanego  
w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. 353, z późn. zm.).

**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) 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 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 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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 1994 r. – 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, lokomotywnie, 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 1994 r. – 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

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

O wydanie dziennika budowy występuje Inwestor do organu, który wydał decyzję.

**Otrzymują:**

1. Dom Development S.A.  
pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

**Strony postępowania:**

2. p. Sylwester Królikowski
3. p. Bożenna Balcerzak-Paradowska
4. p. Pelagia Jarzębska
5. p. Jacek Jarzębski
6. p. Krzysztof Jarzębski
7. p. Andrzej Jendruczek
8. p. Bogusława Kaczorowska
9. p. Maria Kalińska
10. p. Agnieszka Paradowska-Czyż
11. p. Władysław Paradowski
12. p. Marianna Piotrowska
13. p. Maria Paradowska  
adresy osób fizycznych w aktach sprawy

**Do wiadomości:**

14. Wydział Architektury i Budownictwa Targówek  
ul. Kondratowicza 20, 00-983 Warszawa
15. Burmistrz Dzielnicy Targówek  
ul. Kondratowicza 20, 00-983 Warszawa

**a /a Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego**