



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

Warszawa, 2020 -01- 15

Znak sprawy: UD-I-WAB-A.6740.169.2019.HWI

(6.HWI.UD-I-WAB)

L.dz. 22021/19

DECYZJA Nr 4 /2020

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 oraz art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 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. z 2018 r., poz. 1817) oraz art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 511 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku – spółki Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy Placu Piłsudskiego 3, złożonego w dniu 13.11.2019 r., uzupełnionego w dniu 31.12.2019 r., w wyniku postanowienia Nr 384/2019 z dnia 11.12.2019 r.,

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

firmie Dom Development S.A.. z siedzibą w Warszawie przy Pl. Piłsudskiego 3,

na inwestycję polegającą na: **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym (XIII/XVII kategoria), miejscami postojowymi naziemnymi, elementami zagospodarowania terenu oraz infrastrukturą techniczną**, na części działki ew. nr 19/3 z obrębu 6-13-05, w jednostce ewidencyjnej: 146502_8, Dzielnica Bemowo, przy ulicy Szeligowskiej w Warszawie,

według projektu budowlanego z dnia 08 listopada 2019r., aktualizowanego na dzień 19.12.2019 r., stanowiącego integralną część niniejszej decyzji, wykonanego przez jednostkę projektową:

– KUL Architekci Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Hożej 43/49 lok. 158,

- zagospodarowanie terenu i architektura – mgr inż. arch. Bogdana Kulczyńskiego, posiadającego kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień Nr St-290/82, wpisanego na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr MA-1112,

– MTA – Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Kobielskiej 100 lok. 31,

- konstrukcja – mgr inż. Marcina Andrzejewskiego, posiadającego przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej projektanta oraz kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, Nr Wa-391/91, wpisanego na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr MAZ/BO/7394/03,

– CONECTA PLUS Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Bonifraterskiej 17 2a/51,

- instalacje sanitarne wod.-kan. – mgr inż. Elżbietę Kuta posiadającą przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej projektanta w specjalności instalacyjno-inżynierskiej w zakresie instalacji sanitarnych Nr St-544/86, wpisaną na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr MAZ/IS/1088/01,
- instalacje sanitarne c.o. – mgr inż. Elżbietę Płotnicką posiadającą przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej projektanta w specjalności instalacyjno-inżynierskiej w zakresie instalacji sanitarnych Nr St-568/89, wpisaną na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr MAZ/IS/3270/01,
- węzeł cieplny - mgr inż. Tomasza Bartodziejskiego posiadającego przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej projektanta oraz kierownika budowy i robót w specjalności instalacyjno-inżynierskiej w zakresie instalacji sanitarnych Nr Wa-103/90, wpisanego na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr MAZ/IS/3157/01,
- instalacje sanitarne wentylacja - mgr inż. Krzysztofa Kobrzyńskiego posiadającego przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej projektanta oraz kierownika budowy i robót w specjalności instalacyjno-inżynierskiej w zakresie instalacji sanitarnych Nr St-136/87, wpisanego na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr MAZ/IS/4995/01,
- drogi - mgr inż. Leszka Rzeczowskiego posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności drogowej Nr MAZ/0195/POOD/04, wpisanego na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr MAZ/BO/1031/01,

– EL-PROJEKT Jacek Grochowski z siedzibą w Warszawie przy ulicy Wrzeciono 5 lok. 67,

- instalacje elektryczne – mgr inż. Jacka Grochowskiego posiadającego przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej projektanta oraz kierownika budowy i robót w specjalności instalacyjno-inżynierskiej w zakresie sieci i instalacji elektrycznych Nr Wa-203/94, wpisanego na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr MAZ/IE/7551/01,

– ELDER Jarosław Derlacki z siedzibą w Warszawie przy ulicy Herbsta 2A/28,

- instalacje teletechniczna – mgr inż. Jarosława Derlackiego posiadającego przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej projektanta w specjalności instalacyjno-inżynierskiej w zakresie sieci i instalacji elektrycznych Nr St-359/90, wpisanego na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr MAZ/IE/0930/02,

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 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) roboty budowlane prowadzić zgodnie z ustawą Prawo wodne,
 - f) dostosować się do zaleceń zawartych w piśmie Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Bemowo z dnia 7 listopada 2019 r., znak: UD-I-WOŚ-B.6220.24.2019.JBO,
 - g) 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 3 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r., 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 obiektów budowlanych,**
- 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 18, 19/3, 20/27, 20/24, 21 28/3, 28/11 z obrębu 6-13-05.

UZASADNIENIE

W dniu 13.11.2019 r. spółka Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie, złożyła wniosek o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, miejscami postojowymi naziemnymi, elementami zagospodarowania terenu oraz infrastrukturą techniczną, na części działki ew. nr 19/3 z obrębu 6-13-05, w jednostce ewidencyjnej: 146502_8, Dzielnica Bemowo, w rejonie ulicy Szeligowskiej w Warszawie.

W dniu 19.11.2019 r., organ administracji architektoniczno-budowlanej zawiadomił o wszczęciu postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia dla zamierzenia budowlanego jw.

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

W dniu 11.12.2019 r. postanowieniem nr 384/2019 organ administracji architektoniczno – budowlanej nałożył na inwestora obowiązek usunięcia braków i nieprawidłowości w projekcie budowlanym złożonym przy wniosku z dnia 13.11.2019 r. o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę dla inwestycji jw.

W dniu 31.12.2019 r. pełnomocnik inwestora – Pani Magdalena Burzyńska (pełnomocnictwo w aktach sprawy) złożyła pismo, w którym poinformowała organ o usunięciu braków i nieprawidłowości w projekcie budowlanym, zgodnie z postanowieniem nr 384/2019 z dnia 11.12.2019 r.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej pismem z dnia 2 stycznia 2020 r. poinformował wszystkie strony postępowania o zgromadzonych materiałach.

W wyniku zawiadomienia o zgromadzonych materiałach, strony postępowania nie wniosły uwag ani zastrzeżeń.

Z analizy zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że inwestor wypełnił wszystkie obowiązki nałożone przepisem art. 32 ust. 4 pkt 1 i 2 oraz art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego.

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

Projektowany budynek posiada następujące parametry techniczne:

- powierzchnia użytkowa mieszkalna (PUM) = 7 317,87 m²,
- powierzchnia całkowita = 14 210,50 m²,
- powierzchnia zabudowy = 1 742,09 m²,
- kubatura = 46 797,01 m³,
- liczba mieszkań = 124.

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

Decyzją Nr 350/BM/WMSP/2019 z dnia 18.12.2019 r. Prezydent m.st. Warszawy zezwolił na trwałe wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych klasy II o powierzchni 1,0249 ha (użytki: Br-RII – grunty rolne zabudowane o pow. 0,1592 ha oraz RII – grunty orne klasy II o pow. 0,8657 ha), położonych w obrębie 6-13-05 w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy, przy ul. Szeligowskiej, stanowiących część działki ewidencyjnej nr 19/3 o pow. całkowitej 1,1941 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00051358/0, przeznaczonych pod budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie 253 lokali mieszkalnych.

Ponadto, należy stwierdzić, że przedłożony projekt budowlany dla przedmiotowej inwestycji jest zgodny z warunkami decyzji nr WZ-137/2019 z dnia 21.08.2019 r. o warunkach zabudowy, przeniesionej decyzją Nr 196/2019 z dnia 07.11.2019 r. na rzecz Dom Development S.A., a projekt zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Inwestor złożył wymagane oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane z dnia 29.10.2019 r.

Inwestor posiada zapewnienia dostaw mediów i przyłączenia budynku mieszkalnego wielorodzinnego do sieci: telefonicznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, elektrycznej i ciepłowniczej.

Ponadto, Inwestor uzyskał:

- pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy z dnia 5 listopada 2019 r., znak: UD-I-WOŚ.B.6324.60.2019.EHA, opiniujące pozytywnie przedstawiony sposób zagospodarowania wód deszczowych dla ww. inwestycji,
- pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy z dnia 7 listopada 2019 r., znak: UD-I-WOŚ-B.6220.24.2019.JBO, opiniujące pozytywnie sposób zagospodarowania mas ziemnych w przewidywanej ilości około 18 100 m³, powstałych w związku z planowaną inwestycją (...) na działce ew. nr 19/3 z obrębu 6-13-05 przy ulicy Szeligowskiej w Warszawie.
- pismo Zarządu Dróg Miejskich z dnia 21 listopada 2019 r., znak: ZDM-TSR-OP.0202.2152.2019.TBL uzgadniające zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego ul. Szeligowskiej.

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.: +22/44 37 750, fax: +22/325 40 13.

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 Kpa, w trakcie 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.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1000 z późn. zm.).

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Urząd Dzielnicy Bemowo
Wydział Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Bemowo
Informuje, że z dniem 01.02.2020r.
Decyzja Nr 4/2020 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 – budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, miejscami postojowymi naziemnymi, elementami zagospodarowania terenu oraz infrastrukturą techniczną na cz. dz. ew. nr 19/3 z obrębu 6-13-05 przy ul. Szeligowskiej w Warszawie z 8 listopada 2019 r. aktualizowany na dzień 19.12. 2019 r., po 2 egz. Tomu I, II, III, IV i V.

1. Wnioskodawca:

Dom Development S.A.

Pełnomocnik: Pani Magdalena Burzyńska

adres do korespondencji: Dom Development S.A.

Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

2. Strony postępowania:

2.1. Pani Dominika Szepietowska

2.2. Pan Mateusz Szepietowski

2.3. Pan Mikołaj Szepietowski

2.4. Pani Joanna Haas

(adresy osób fizycznych w aktach sprawy)

2.5. Zarząd Mienia m.st. Warszawy

ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa

Do wiadomości:

3. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy

ul. Bitwy Warszawskiej 1920r. Nr 11, 02-366 Warszawa

4. Zarząd Dróg Miejskich

ul. Chmielna 120, 00-801 Warszawa

5. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa

ul. T. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa

6. Centrum Obsługi Podatnika Urzędu m.st. Warszawy

ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa

7. Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy

ul. Sandomierska 12, 02-567 Warszawa

