



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

Znak: UD-XIII-WAB-AB.6740.396.2022.KLA

Warszawa, 14-11-2022 r.

DECYZJA NR 664 /PBR /2022

Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2, art. 33 ust. 1, art. 34 ust.4 i art. 36, art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 2351) oraz art. 104 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2000) oraz art. 92 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1526) w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju Miasta Stołecznego Warszawy (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1817 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27 czerwca 2022 r.,

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

**na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą
techniczną i wjazdem na teren inwestycji na działkach ew. nr 71/1, 91 oraz 57/4 z obrębu 3-07-15
przy ul. Goździków w Warszawie w dzielnicy Wawer (kat. XIII)**

dla Spółki APM Marysin V Sp. z o.o.

według projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego stanowiącego integralną część niniejszej decyzji wykonanego przez:

- projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany:
mgr inż. arch. Romuald Kruszewski, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, nr upr. Wa-443/01, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem MA-1228;

sprawdzonego przez:

- projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany:
mgr inż. Piotr Sołowiej, posiadający uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr upr. MA/028/11, wpisany na listę członków Podlaskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem PD-0386;

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 oraz art. 42 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 zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich oraz oznaczyć tablicę informacyjną budowy oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia,

- c. wytyczyć geodezyjnie obiekty w terenie,
 - d. prowadzić dziennik budowy oraz realizować inwestycję zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją budowlaną w sposób nieuciążliwy dla otoczenia, zachowując porządek na placu budowy i drogach dojazdowych, stosując się do przepisów prawa budowlanego, przepisów przeciwpożarowych, przepisów ochrony środowiska, bez naruszania praw osób trzecich,
 - e. wykonać geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obejmującą położenie obiektów i urządzeń budowlanych w terenie;
- 2) czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
- a. należy rozebrać obiekty tymczasowe po zakończeniu robót budowlanych;
- 3) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
- a. zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności (art. 42 ust. 1 Prawa budowlanego) należącego do właściwej izby samorządu zawodowego (art. 17 ust. 7 Prawa budowlanego);
 - b. ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego zgodnie z § 2 ust. 3a 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 2001 nr 138 poz. 1554),
- 4) kierownik budowy jest zobowiązany do:
- a. prowadzenia dziennika budowy oraz umieszczenia na budowie, w widocznym miejscu, tablicy informacyjną oraz ogłoszenia zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
- 5) inwestor jest obowiązany do:
- a. zawiadomienia właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy 14 dni przed przystąpieniem do użytkowania obiektów;
 - b. przed zgłoszeniem budynku do użytkowania uzyskania zgody organu na budowę wszystkich przyłączy oraz wybudowania tych przyłączy,

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo Budowlane, obejmuje działki ew. nr 71/1, 91 oraz 57/4 z obrębu 3-07-15 przy ul. Goździków w Warszawie w dzielnicy Wawer.

UZASADNIENIE

W dniu 27 czerwca 2022 r. do Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wawer Urzędu m.st. Warszawy wpłynął wniosek Spółki APM Marysin V Sp. z o.o., reprezentowanej przez Panią Magdalenę Bajno, o zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i wjazdem na teren inwestycji na działkach ew. nr 71/1, 91 oraz 57/4 z obrębu 3-07-15 przy ul. Goździków w Warszawie w dzielnicy Wawer.

Po sprawdzeniu wniosku pod względem formalno-prawnym organ w dniu 11 lipca 2022 r. wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w trybie art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.). Uzupełnienie wniosku nastąpiło w dniu 8 sierpnia 2022 r.

Pismem z dnia 16 września 2022 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

W toku prowadzonego postępowania dokonano analizy złożonej dokumentacji i stwierdzono naruszenia w zakresie określonym w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.). Mając na uwadze dyspozycje art. 35 ust. 3 ustawy, należało wezwać wnioskodawców do usunięcia wskazanych powyżej nieprawidłowości. Postanowieniem nr 701/PPB/2022 z dnia 19 września 2022 r. nałożono na inwestora obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości w ciągu 30 dni od daty doręczenia pisma. Dnia 29 września 2022 r. odebrano ww. postanowienie.

Dnia 13 października 2022 r. do organu wpłynęło pismo z częściowo uzupełnioną dokumentacją projektową.

Pismem z dnia 27 października 2022 r. zawiadomiono strony postępowania o materiałach i dowodach zebranych przed wydaniem decyzji, wyznaczając tym samym Inwestorowi dodatkowy termin 30 dni na uzupełnienie wskazanych w postanowieniu, a nie skorygowanych dotąd braków. Dnia 8 listopada 2022 r. odebrano ww. pismo.

Dnia 8 listopada 2022 r. do organu wpłynęło pismo z częściowo uzupełnioną dokumentacją projektową.

Przedłożony projekt budowlany jest zgodny z treścią decyzji o warunkach zabudowy nr 273/WZ/2022 z dnia 4 sierpnia 2022 r. oraz z przepisami techniczno-budowlanymi, a także wymaganiami ochrony środowiska.

Projektanci złożyli wymagane oświadczenie o wykonaniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Przedłożony do wniosku 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 przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane oraz legitymująca się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego.

Inwestor wykazał prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane stwierdzone na podstawie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, który stanowi: *W razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.*

W tym stanie faktycznym i prawnym należało orzec jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wawer Urzędu m.st. Warszawy w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Odwołania od decyzji należy składać w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wawer Urzędu m.st. Warszawy.

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.

Zgodnie z art. 136 §2 i §3 Kpa, jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję. Przepis §2 stosuje się także w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła

w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Niniejsza decyzja administracyjna nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 ze zm.) „nie podlega opłacie skarbowej (...) dokonanie czynności urzędowej, wydanie zaświadczenia oraz zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego”.



z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

[Signature]
Teresa Burdacka
Naczelnik
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Wawer

Otrzymują:

Inwestor:

1. APM Marysin V Sp. z o.o. reprezentowana przez Magdalenę Bajno

Strony postępowania:

2. APM Marysin Sp. z o.o.
3. APM Lokale Sp. z o.o.
4. a/a Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu m.st. Warszawy dla Dzielnicy Wawer

Do wiadomości:

5. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy
załącznik: 1 egzemplarz projektu budowlanego
6. Centrum Obsługi Podatnika

Pouczenie:

1. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym ta stanie się ostateczną, lub budowa zostanie przerwana na okres dłuższy niż 3 lata.
2. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie:
 - a) oświadczenie kierownika budowy (robót) o przyjęciu obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
 - b) 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. 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 (art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Jednakże w przypadkach, o których mowa w art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, inwestor jest obowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie.
4. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
5. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994r – Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.
6. Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).
7. Zasady prowadzenia prac budowlanych w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) zaplanować wszelkie operacje z użyciem ciężkiego sprzętu generującego hałas do środowiska tak, aby ograniczyć uciążliwość dla otoczenia;
 - b) stosować sprzęt w dobrym stanie technicznym, zgodnie z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz.U. z 2005 r. nr 263, poz. 2202);
 - c) przestrzegać zasady wyłączania silników samochodów i maszyn budowlanych w czasie przerw w pracy;
 - d) maksymalnie ograniczyć czas budowy poszczególnych etapów poprzez odpowiednie zaplanowanie procesu budowlanego;