



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa

AM-D-III-PZ-7353/3476/2007/2009

Warszawa, dnia 2009 -02- 10

UD-III-WAB-PZI-7353-2-6-09

RO/439/09

DECYZJA nr 21 /2009

Na podstawie art. 28, art. 32 ust. 1 i 4, art. 33 ust.1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ust.1, art. 19 ust. 1, art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 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 1998 r. 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 firmy Osiedle Łabędzia Sp. z o.o. z dnia 18.07.2007 r.,

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

firmie Osiedle Łabędzia Sp. z o. o. na budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym, na terenie nieruchomości przy ul. Podleśnej 39 i 41 w Warszawie. (dz. nr ewid. 5, 6, 29/1, z obrębu 7-04-02) - XIII kategoria obiektu, wg projektu, stanowiącego integralną część niniejszej decyzji wykonanego w czerwcu 2007 r. przez :

- mgr inż. arch. Piotra Zająca, posiadającego uprawnienia w specjalności architektonicznej do sporządzania projektów, nr ewid. MA/054/05, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem MA-1777,
- mgr inż. Andrzeja Śliwonika, posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do sporządzania projektów, nr ewid. 55/64, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem MAZ/BO/2809/01,
- mgr inż. Mateusza Milewskiego, posiadającego uprawnienia w specjalności instalacyjno-inżynierskiej w zakresie sieci i instalacji sanitarnych do sporządzania projektów, nr ewid. 7342/Cie-208/94, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem MAZ/IS/2572/02,
- inż. Jerzego Ceglińskiego, posiadającego uprawnienia w specjalności instalacyjno-inżynierskiej w zakresie sieci i instalacji elektrycznych do sporządzania projektów, nr ewid. Wa-602/93, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem MAZ/IE/3290/02,

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 1 i 2 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) prowadzić dziennik budowy i realizować inwestycję zgodnie z zatwierdzoną

dokumentacją,

- c) teren budowy zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich oraz oznaczyć tablicą informacyjną budowy,
- d) wytyczyć geodezyjnie obiekty w terenie przez uprawnionego geodetę,
- e) wykonać geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obejmującą położenie obiektów i urządzeń budowlanych na gruncie,
- f) uporządkować teren budowy w terminie 14 dni po jej zakończeniu,
- g) wszelkie szkody powstałe w wyniku robót, usuwane będą na koszt i staraniem inwestora.

2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

- zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności.
- ustanowienie nadzoru inwestorskiego i autorskiego.

3. Zgodnie z art. 55 - ustawy Prawo budowlane - przed przystąpieniem do użytkowania obiektu należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości dz. nr ewid. nr 5, 6, 29/1, 4/4, 29/2, 42/2, 62, 168, 1/14, 1/15, 1/16, 176, z obrębów 7-04-02 oraz nr 2 z obrębów 7-04-09.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 07.07.1994 – Prawo budowlane decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

UZASADNIENIE

W dniu 18.07.2007 r. firma Osiedle Łabędzia Sp. z o.o. złożyła wniosek o zatwierdzenie projektu i wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego na terenie nieruchomości przy ul. Podleśnej 39 i 41 w Warszawie. W dniu 30.08.2007 r. i w dniu 05.10.2007 r. tut. Wydział zawiadomił strony o wszczęciu postępowania. W dniu 10.09.2007 r. strona postępowania Pan Arkadiusz Rogowski wniósł zastrzeżenia do projektu, m.in. nie wyraził zgody na budowę śmietnika przy granicy działki oraz zakwestionował zgodność obsługi komunikacyjnej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Postanowieniem nr 158/2007 z dnia 12.09.2007 r. wydanym z up. Prezydenta m. st. Warszawy nałożono na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w złożonej dokumentacji poprzez : doprowadzenie do zgodności z zapisem § 23 ust. 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części rejonu urbanistycznego ZD Marymont Marymont II część II uchwalonego Uchwałą nr 780/XXXVI/02 przez Radę Gminy Warszawa-Bielany z dnia 09.10.2002 r. (ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 284, poz. 7446 z dnia 04.11.2002 r.) o dostępności komunikacyjnej działek objętych wnioskiem od strony ul. Kiwerskiej. Postanowieniem nr 177/2007 z dnia 10.10.2007 r. wydanym z up. Prezydenta m. st. Warszawy dodatkowo nałożono na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w złożonej dokumentacji poprzez: dostarczenie opinii Zespołu Uzgadniania Dokumentacji dla planowanej inwestycji z załącznikiem mapowym, dostarczenie oświadczeń o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane do działek: 42/2, 29, 1/16, 4/4 z obrębów 7-04-02 w związku z wykonaniem przyłączy: sieci ciepłej, wodno-kanalizacyjnego, energetycznego oraz przebudowy sieci gazowej.

W dniu 24.09.2007 r. Inwestor wystąpił do tut. Delegatury o zawieszenie postępowania. W dniu 05.10.2007 r. postanowieniem nr 170/2007 wydanym z up. Prezydenta m. st. Warszawy zawieszono postępowanie administracyjne dot. wydania pozwolenia na budowę. W dniu 22.10.2007 r. pełnomocnik inwestora Pan Marek Forystek reprezentujący Kancelarię Prawną FORYTEK&PARTNERZY wystąpił do tut. Delegatury z wnioskiem o podjęcie zawieszono postępowania i wydania pozwolenia na budowę ww. budynku. W dniu 25.10.2007 r. Inwestor wystąpił do tut. Wydziału o zawieszenie postępowania. W dniu 05.11.2007 r. postanowieniem nr 191/2007 wydanym z up. Prezydenta m. st. Warszawy zostało podjęte postępowanie w ww. sprawie. W dniu 05.11.2007 r. postanowieniem nr 192/2007 wydanym z up. Prezydenta m. st. Warszawy na wniosek inwestora zawieszono postępowanie dotyczące wydania pozwolenia na budowę. W dniu 23.12.2008 r. inwestor wystąpił do tut. Wydziału z wnioskiem o podjęcie zawieszono postępowania. W dniu 14.01.2009 r. postanowieniem nr 6/2009 wydanym z up. Prezydenta m. st. Warszawy zostało podjęte postępowanie w ww. sprawie.

Z uwagi na to, że inwestor nie mógł spełnić wymagań określonych w zapisach ww. planu zagospodarowania przestrzennego, inwestor wystąpił z wnioskiem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, który wyrokiem z dnia 03.10.2008 r. stwierdził nieważność uchwały nr 780/XXXVI/02 Rady Gminy Warszawa Bielany z dnia 9 października 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części rejonu urbanistycznego ZD Marymont, Marymont II część II w części obejmującej paragraf 23 ust. 2 wyrazy *"Dostępność komunikacyjna od strony ulicy Kiwerskiej i Schulza"*. Zgodnie z ww. wyrokiem dostęp do ww. działek odbywać się może od ul. Podleśnej.

Odnośnie zastrzeżenia strony postępowania, Pana Arkadiusza Rogowskiego usytuowania śmietnika w projektowanym budynku, nie może one zostać uwzględnione, ponieważ zgodnie z § 23 ust.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002, nr 75, poz. 690), *"odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe, o których mowa w § 22 ust. 2 pkt 1 i 3, powinna wynosić co najmniej 10m od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz co najmniej 3m od granicy z sąsiednią działką"*. Powyższy zapis nie dotyczy miejsc wymienionych w § 22 ust. 2 pkt 2 tj. *"wyodrębnionych pomieszczeń w budynku, mających posadzkę powyżej poziomu nawierzchni dojazdu środka transportowego odbierającego odpady, lecz nie wyżej niż 0.15m, w tym także dolne komory zsypu z bezpośrednim wyjściem na zewnątrz, zaopatrzonym w daszek o wysięgu co najmniej 1m i przedłużony na boki po co najmniej 0,8m, mające ściany i podłogi zmywalne, punkt czerpalny wody, kratkę ściekową, wentylację grawitacyjną oraz sztuczne oświetlenie"*. Wobec powyższego zastrzeżenie strony odnośnie usytuowania pomieszczenia śmietnika nie może być uznane za słuszne.

Postanowieniem nr 32/B/07 z dnia 09.08.2007 r. wydanym z up. Prezydenta m. st. Warszawy Stołeczny Konserwator Zabytków uzgodnił pozwolenie na budowę ww. budynku. Inwestor uzyskał opinię Inżyniera Ruchu m. st. Warszawy nr 953/07 z dnia 23.08.2007 r., opinię ZUD nr 4089/2008 z dnia 27.08.2008 r. Załączony do wniosku projekt budowlany jest kompletny i został sporządzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane. Projekt jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części rejonu urbanistycznego ZD Marymont – Marymont II część I uchwalonego w dniu 22.06.2002 r. uchwałą nr 779/XXXVI/02 przez Radę Gminy Warszawa-Bielany (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 284 z dnia 04.11.2002 poz. 7445). Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Inwestor dołączył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane z dnia 18.07.2007 r., z dnia 22.12.2008 r., z dnia 02.02.2009 r.

Inwestor posiada zapewnienie dostaw:

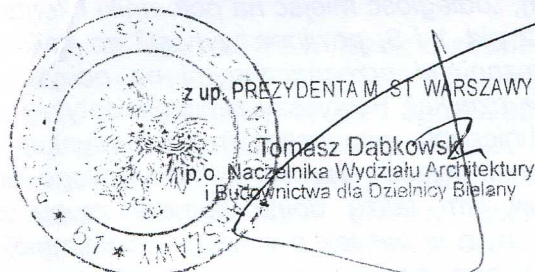
- energii – warunki przyłączenia GR IV nr ST-CO/BK/2431/2007 z dnia 21.03.2007 r., do sieci elektroenergetycznej STOEN S.A. wydanych przez STOEN S.A., ul. Rudzka 18 w Warszawie,
- wody i ścieki – warunki zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków z dnia 26.02.2008 r., TW/TT-660-840/7433/1119/07, wydane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A., Plac Starynkiewicza 5,
- gazu – warunki przyłączenia do sieci gazowej, wydane przez Mazowiecką Spółkę Gazownictwa – Oddział Zakład Gazowniczy Warszawa WTRP/46/09806/2007 z dnia 22.10.2008 r.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m. st. Warszawy w Dzielnicy Bielany, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Odwołanie od decyzji należy składać w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m. st. Warszawy w Dzielnicy Bielany, ul. Przybyszewskiego 70/72, 01-824 Warszawa.

Opłata skarbową:

Czynność nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006 r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 225, poz. 1635).



Pouczenie:

Inwestor zobowiązany jest zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie:

- 1) Oświadczenie kierownika budowy stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową, a także zaświadczenie o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane,
- 2) Informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt. 2 ustawy Prawo budowlane,
- 3) Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
- 4) Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy, zgodnie z art. 59a ustawy Prawo budowlane.

Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.

Załączniki:

2 egz. projektu

Otrzymują:

1. Osiedle Łabędzia Sp. z o.o.
ul. Warszawska 92, 05-092 Łomianki

Strony postępowania:

2. Marek Forystek
Pełnomocnik firmy Osiedle Łabędzia Sp. z o.o.
ul. Armii Krajowej 16 (bud. NEWTON, Ip.), 30-150 Kraków
3. Pan Tomasz Nowak
ul. Poziomkowa 8, 05-220 Zielonka
Pełnomocnik firmy Osiedle Łabędzia Sp. z o.o.
ul. Warszawska 92, 05-092 Łomianki
4. Pan Rogowski Arkadiusz-adres w aktach sprawy
5. Pani Jolanta Szwed- adres w aktach sprawy
6. Zarząd Dróg Miejskich,
ul. Chmielna 120, Warszawa
7. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kiewerska”,
ul. Kiewerska 14, Warszawa
8. Wydział Infrastruktury w Dzielnicy Bielany
9. a/a.

Do wiadomości:

10. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego
Urzędu m. st. Warszawy, Plac Defilad 1,
PKiN, 00-901 Warszawa
11. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego
ul. Bagatela 14, Warszawa
12. Wydział Budżetowo-Księgowy Dzielnicy Bielany
13. Urząd Skarbowy, ul. Skalbmierska 5, 01-844 Warszawa
14. Burmistrz Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy