



## Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

Znak: UD-XIII-WAB-AB.6740.166.2023.KLA

Warszawa, 02 SIE. 2023 r.

### DECYZJA Nr 263/PBR/2023

Na podstawie art. 28 ust. 1, 1a i 2, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36, art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.), 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 2018r., poz. 1817),

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 3 kwietnia 2023 r.,

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

**na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną (kanalizacja deszczowa ze skrzynkami rozsączającymi), wjazdem na teren inwestycji oraz rozbiórką budynków istniejących (budynek mieszkalnego, szklarni, budynku gospodarczego i wiaty garażowej) na działkach ewid. nr 55 i 88 z obrębem 3-07-15 przy ul. Bluszczowej w dzielnicy Wawer m. st. Warszawy (kategoria obiektu budowlanego: XIII)**

**Inwestorowi – Marysin APM Sp. z o. o.**

według projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, stanowiącego integralną część niniejszej decyzji:

sporządzonego przez:

- mgr inż. arch. Romualda Kruszewskiego, posiadającego uprawnienia budowlane nr Wa-443/01 do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem ewidencyjnym MA-1228;

sprawdzonego przez:

- mgr inż. arch. Piotra Sołowaja, posiadającego uprawnienia budowlane nr Ma-028/11 do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, wpisanego na listę członków Podlaskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem ewidencyjnym 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. zapewnić sporządzenie projektu technicznego (art. 42 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego);
- c. teren budowy zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich oraz oznaczyć tablicą informacyjną budowy oraz ogłoszeniem zawierającym dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;

- d. wytyczyć geodezyjnie obiekty w terenie;
  - e. 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;
  - f. 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 pkt 2 Prawa budowlanego) należącego do właściwej izby samorządu zawodowego (art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego);
  - b. zapewnić objęcie nadzoru inwestorskiego przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane specjalności konstrukcyjno-budowlanej, należąca do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie § 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (t.j. Dz.U. Nr 138 z 2001r., poz. 1554);
- 4) kierownik budowy jest zobowiązany do:
- a. prowadzenia dziennika budowy oraz umieszczenia na budowie, w widocznym miejscu, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
- 5) inwestor jest zobowiązany 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;
- 6) należy stosować się do zaleceń zawartych w:
- a. Decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr ZDM/ZUWD/PS/ZLZ/25/2018 z dnia 13 marca 2018 r., w sprawie wyrażenia zgody na przebudowę zjazdu publicznego usytuowanego w pasie drogowym ul. Okularowej na dz. ew. nr 81/4, 39/12, 39/13, 39/14 z obrębu 3-07-15 na teren dz. ew. nr 48/1 z obrębu 3-07-15 w Dzielnicy Wawer m. st. Warszawy;
  - b. Decyzji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nr WA.ZUZ.6.4210.748.2022.AZ z dnia 9 listopada 2022 r., o pozwoleniu na wykonanie urządzenia wodnego, tj. zestawu skrzynek retencyjno-rozsączających na dz. ew. nr 88 z obrębu 3-07-15 w Dzielnicy Wawer m. st. Warszawy;

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo Budowlane, obejmuje działki ewid. nr 55 i 88 z obrębu 3-07-15 przy ul. Bluszczowej w dzielnicy Wawer m. st. Warszawy.

#### UZASADNIENIE

W dniu 3 kwietnia 2023 r. Inwestor –Marysin APM Sp. z o. o. reprezentowany przez Pełnomocnika – Pana Jacka Komalę, wystąpił do tut. organu z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną (kanalizacja deszczowa ze skrzynkami rozsączającymi), wjazdem na teren inwestycji oraz rozbiórką budynków istniejących (budynku mieszkalnego, szklarni, budynku gospodarczego i wiaty garażowej) na działkach ewid. nr 55 i 88 z obrębu 3-07-15 przy ul. Bluszczowej w dzielnicy Wawer m. st. Warszawy.

Pismem z dnia 11 kwietnia 2023 r. wezwano Inwestora do uzupełnienia braków formalnych wniosku zgodnie z art. 64 § 2 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego. Uzupełnienie wniosku nastąpiło w dniu 14 kwietnia 2023 r.

Zgodnie z art. 61 § 4 Kpa organ pismem z dnia 2 maja 2023 r. poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie oraz o uprawnieniach do czynnego udziału w każdym jego stadium wynikających z art. 10 Kpa.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego, na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy - Prawo budowlane, Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy postanowieniem nr 256/PPB/2023 z dnia 10 maja 2023 r. nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w dokumentacji projektowej załączonej do ww. wniosku. Obowiązek należało wykonać w terminie 60 dni od dnia odebrania postanowienia. Doręczenie postanowienia nastąpiło w dniu 16 maja 2023 r.

Dnia 19 maja do tut. organu wpłynął wniosek Pani Marzeny Perlińskiej, właścicielki sąsiedniej nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Bluszczowej 12A na działce ew. nr 87 z obrębem 3-07-15, o uznanie jej za stronę w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym.

W dniu 12 czerwca 2023 r. do tut. organu wpłynęło pismo Inwestora wraz z częściowo uzupełnioną dokumentacją projektową.

W dalszym toku prowadzonego postępowania administracyjnego, w dniu 23 czerwca 2023 r. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wezwał Inwestora do złożenia wyjaśnień na podstawie art. 50 § 1 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisma. Doręczenie wezwania nastąpiło w dniu 18 maja 2023 r.

W dniu 10 lipca 2023 r. Inwestor złożył wyjaśnienia oraz uzupełnioną dokumentację projektową.

Pismem z dnia 21 lipca 2023 r. zgodnie z art. 10 Kpa powiadomiono strony postępowania o zebranych dowodach i materiałach przed wydaniem decyzji.

Jednocześnie w dniu 21 lipca 2023 r. organ poinformował pismem Panią Marzenę Perlińską o braku podstaw do uznania jej za stronę w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę wnioskowanej inwestycji na działkach ewid. nr 55 i 88 z obrębem 3-07-15 przy ul. Bluszczowej w dzielnicy Wawer m. st. Warszawy

W wyniku analizy przedłożonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, stwierdza się ich zgodność z Decyzją o warunkach zabudowy nr 350/2021 z dnia 12 października 2021 r., przepisami techniczno-budowlanymi, a także wymaganiami ochrony środowiska.

Projektant oraz projektant sprawdzający złożyli wymagane oświadczenia o wykonaniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Przedłożony do wniosku projekt 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 oraz legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane.

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

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż inwestor spełnił wymogi formalne określone w art. 33 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane. Ponadto zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane stwierdzono, że spełnione zostały wszystkie warunki wydania pozwolenia na budowę określone w art. 32 ust. 1 i 4 oraz art. 34 ust. 1-3 tejże ustawy.

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, Pl. Bankowy 3/5 w Warszawie, za pośrednictwem Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu m.st. Warszawy w Dzielnicy Wawer w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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 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  
*Marta Walarowska*  
Marta Walarowska  
Kierownik Referatu  
Administracji Architektoniczno-Budowlanej  
w Wydziale Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Wawer

**Otrzymują:**

**Inwestor:**

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

**Do wiadomości:**

3. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy
4. Centrum Obsługi Podatnika

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY  
*Marta Walarowska*  
Marta Walarowska  
Kierownik Referatu  
Administracji Architektoniczno-Budowlanej  
w Wydziale Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Wawer

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
URZĄD DZIELNICY WAWER  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
dla DZIELNICY WAWER  
Informuję, że z dniem 04.08.2023 .....  
Decyzja nr 266/PR/2023 stała się ostateczna

### **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 - Prawo budowlane). Jednakże w przypadkach, o których mowa w art. 55 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane, inwestor jest obowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie.
4. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej 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 - 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.