



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, 3 grudnia 2019

UD-IX-WAB.6740.513.2019.API

dot.: ul. Górnośląska

### DECYZJA NR 597/Ś/2019

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36, art. 39 ust. 1 oraz art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.) oraz art. 92 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 511 ze zm.), 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 o pozwolenie na budowę z dnia 27 września 2019 r.;

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

inwestorowi:

**Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „TORWAR”  
z siedzibą przy ul. Górnośląskiej 9/11 w Warszawie**

obejmującą: **budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 86/3, 45, część działki 86/27 z obrębem 5-06-09 przy ul. Górnośląskiej w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy; kategoria obiektu budowlanego: XIII, XVII**

Parametry inwestycji:

Powierzchnia terenu objętego wnioskiem	1 357,04 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy	554,84 m <sup>2</sup>
Powierzchnia całkowita	4 120,97 m <sup>2</sup>
Kubatura	16 735 m <sup>3</sup>
Wskaźnik pow. biologicznie czynnej wzgl. pow. terenu	27%
Wskaźnik pow. zabudowy wzgl. pow. terenu inwestycji	40,89%
Powierzchnia użytkowa mieszkań	1 576,23 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa usług	717,77 m <sup>2</sup>
Wysokość budynku	25,00 m
Ilość kondygnacji naziemnych	7
Ilość kondygnacji podziemnych	1
Ilość mieszkań	27
Ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym	14

według projektu budowlanego z września 2019 r., stanowiącego integralną część niniejszej decyzji, sporządzonego przez jednostkę projektową: HRA Architekci Sp. z o.o. Sp. k., ul. Klimczaka 8/65, 02-797 Warszawa, w tym:

**architektura** - projektant: mgr inż. arch. Wojciech Hermanowicz, posiadający uprawnienia budowlane numer ew. St-376/80 do projektowania w specjalności architektonicznej, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem MA-0270; sprawdzający: mgr inż. arch. Stanisław Rewski, posiadający uprawnienia budowlane numer ew. MA/021/14 do projektowania

w specjalności architektonicznej, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem MA-2623;

**konstrukcja** - projektant: mgr inż. Mariusz Pikus, posiadający uprawnienia budowlane numer ew. MAZ/0082/PWOK/05 do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem MAZ/BO/0800/05; sprawdzający: mgr inż. Piotr Adamski, posiadający uprawnienia budowlane numer ew.

LUB/0039/POOK/06 do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wpisany na listę członków Lubelskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem LUB/BO/0409/06;

**instalacje sanitarne** – projektant: mgr inż. Michał Lewiński, posiadający uprawnienia budowlane numer ew. Wa-246/01 do projektowania w specjalności instalacyjnej, w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem MAZ/IS/5640/02; sprawdzający: mgr inż. Piotr Rybus, posiadający uprawnienia budowlane numer ew.

MAZ/0409/PWOS/09 do projektowania w specjalności instalacyjnej, w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem MAZ/IS/0211/10;

**instalacje elektryczne** – projektant: mgr inż. Krzysztof Jerzykowski, posiadający uprawnienia budowlane numer ew. WA/467/91 do projektowania w zakresie sieci i instalacji elektrycznych, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem MAZ/IE/0436/02; sprawdzający: mgr inż. Janusz Fortuna, posiadający uprawnienia budowlane numer ew. St-782/88 do projektowania w zakresie sieci i instalacji elektrycznych, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem MAZ/IE/0442/02

**drogi** – projektant: Krzysztof Opasiński, posiadający uprawnienia budowlane numer ew. MAZ/0351/POOD/07 do projektowania w specjalności drogowej, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem MAZ/BD/0144/08; sprawdzający: Łukasz Łukasik, posiadający uprawnienia budowlane numer ew. LUB/0163/PWOD/12 do projektowania w specjalności drogowej, wpisany na listę członków Lubelskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem LUB/BD/0042/13;

**zielen** – arch. kraj. Robert Nowicki

**z zachowaniem następujących warunków wynikających z art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:**

**1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:**

- a) rozpoczęcie robót wyłącznie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę,
- b) teren budowy zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich,
- c) roboty budowlane prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, z zastosowaniem się do warunków i zaleceń zawartych w uzyskanych opiniach, uzgodnieniach, decyzjach Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o znakach: WA.5183.41.56.2019.KK z dnia 9 lipca 2019 r. oraz WA.5152.22.47.2019.KK z dnia 22 października 2019 r., stosując się do przepisów Prawa budowlanego, przepisów bhp, p.poż., ochrony środowiska, z poszanowaniem interesów osób trzecich;

**2) szczególne wymagania dotyczące nadzoru na budowie:**

- a) inwestor jest zobowiązany:
  - zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności;

- ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego;
  - uzyskać przed przystąpieniem do użytkowania decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, stosownie do treści art. 55 ust. 1, w trybie art. 56 i 57 ustawy Prawo budowlane;
- b) kierownik budowy jest zobowiązany:
- sporządzić przed rozpoczęciem budowy, w oparciu o informację projektanta, o której mowa w art. 20 ust.1 pkt 1b ustawy Prawo budowlane, plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniając specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych;
  - wytyczyć geodezyjnie objekty w terenie;
  - wykonać geodezyjną inwentaryzację powykonawczą, obejmującą objekty i urządzenia budowlane zlokalizowane na gruncie;
  - prowadzić monitoring geodezyjny okolicznych obiektów, ze względu na zasięg oddziaływania wykopów;
  - prowadzić dziennik budowy, umieścić w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
  - roboty budowlane prowadzić z uwzględnieniem ochrony środowiska, w szczególności ochrony gleby, zieleni, stosunków wodnych – art. 75 ustawy Prawo ochrony środowiska;
  - przeprowadzenie usunięcia drzew lub krzewów z terenu nieruchomości po uzyskaniu stosownych zezwoleń wydanych przez właściwy organ.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt. 20 oraz w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obejmuje działki inwestycyjne nr 86/3, 45, 86/27 z obrębu 5-06-09 oraz działki 86/4, 86/21, 1/3 z obrębu 5-06-09 w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 27.09.2019 r. do Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście wpłynął wniosek o wydanie pozwolenia na wykonanie robót budowlanych, polegających na: budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 86/3, 45, część działki 86/27 z obrębu 5-06-09 przy ul. Górnośląskiej w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy. Działki przedmiotowej inwestycji zlokalizowane są na terenie stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków pod nr C-48, decyzją z dnia 30 czerwca 1965 r.

Na podstawie złożonych dokumentów oraz projektu budowlanego organ ustalił strony i zawiadomił je o wszczęciu postępowania i możliwości wglądu w akta postępowania pismem z dnia 22.10.2019 r. Analiza kompletności wniosku wykazała brak pozwolenia konserwatora na prace ziemne związane z realizacją inwestycji. W związku z powyższym na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane postanowieniem Nr 387/ Ś/2019 z dnia 22.10.2019 r. nałożono na wnioskodawcę obowiązek uzupełnienia braku. Dokumentacja została uzupełniona dnia 29.10.2019 r., w wyznaczonym terminie.

W dniu 28.10.2019 r. wpłynął wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej „Fabryczna 16/22 o udzielenie informacji na temat braku nadania przymiotu strony wnioskującej wspólnocie w toczącym się postępowaniu. Wspólnota Mieszkaniowa „Fabryczna 16/22” nie została uznana jako strona w postępowaniu ze względu na brak oddziaływania nowej inwestycji na nieruchomość przy ul. Fabrycznej 16/22, o czym została poinformowana pismem z dnia 7.11.2019 r.

Na podstawie art. 10 § 1 k.p.a, organ przed wydaniem decyzji, zawiadomieniem z dnia 19.11.2019 r. poinformował strony o zebraniu materiałów w sprawie postępowania i o możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Strony nie wniosły uwag w sprawie planowanej inwestycji.

Przedłożony projekt budowlany jest kompletny, został sporządzony i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane oraz należące do izb samorządu zawodowego. Planowana inwestycja jest zgodna z ostateczną decyzją Prezydenta m.st. Warszawy Nr 19/WZ/ŚRÓ/2018 o warunkach zabudowy z dnia 5.02.2018 r., przeniesioną na rzecz inwestora decyzją Nr 30/WZ/ŚRÓ/2019 z dnia 11.03.2019 r.

Inwestor posiada niezbędne opinie i uzgodnienia, w tym:

- uzgodnienia z rzeczoznawcami: d.s. zabezpieczeń przeciwpożarowych, d.s. sanitarno-higienicznych, d.s. bezpieczeństwa i higieny pracy;
- decyzję Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie robót budowlanych polegających na budowie części podziemnych budynku, o znaku WA.5152.22.47.2019.KK z dnia 22 października 2019 r.;
- decyzję Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków określającą zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o znaku WA.5183.41.56.2019.KK z dnia 9 lipca 2019 r.
- decyzję nr 414/OŚ/2018 z dnia 18.07.2018 r. zatwierdzającą dokumentację geologiczno-inżynierską;
- decyzję nr 709/2019 Zarządu Terenów Publicznych zezwalającą na lokalizację dwóch zjazdów z pasa drogowego oraz przebudowę istniejącego zjazdu.

Inwestor złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

**Wobec opisanego powyżej stanu faktycznego i prawnego, na podstawie art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane 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. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od decyzji. Odwołanie od decyzji lub oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania należy składać w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście, Urząd Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa.

Z dniem doręczenia do Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Pobrano 586,0 zł (słownie: pięćset osiemdziesiąt sześć złotych) tytułem opłaty skarbowej, na podstawie art. 1 ust.1 pkt 1c ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1000 ze zm.).

Należna opłata 539,0 zł (słownie: pięćset trzydzieści dziewięć złotych). Zwrot nadpłaconej kwoty na wniosek inwestora, zgodnie z art. 9 ww. ustawy.

**Załączniki** – (dla Inwestora 2 egz., dla PINB i WAIb dla Dz. Śródmieście po 1 egz.)

„Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu: Tom I – Projekt zagospodarowania terenu, Projekt architektoniczno-budowlany, Tom II – Konstrukcja, Tom III – Instalacje sanitarne, Tom IV – Instalacje elektryczne i teletechniczne; HRA Architektki; wrzesień 2019 r.”

z up. Prezydenta m. st. Warszawy

/-/ Elżbieta Józwik

Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście

**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:
  - a) 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 z dnia 7 lipca 1994 r. - 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 z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
  - c) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
2. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż trzy lata. Rozpoczęcie lub wznowienie budowy w wyżej określonych przypadkach może nastąpić po wydaniu nowej decyzji o pozwoleniu na budowę.
3. Przystąpienie do prac w budynkach zasiedlonych przez ptaki możliwe jest po zakończeniu okresu lęgowego tj. w okresie od 16 października do końca lutego lub w innym terminie, po uzyskaniu zezwolenia regionalnego dyrektora ochrony środowiska na odstąpienie od zakazu lub ograniczeń w stosunku do gatunków objętych ochroną. Ograniczenia powyższe regulują przepisy wprowadzone ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (j.t. Dz. U. z 2019 r., poz. 122 ze zm.) oraz ustawą dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1614 ze zm. – art. 52 ust. 2 pkt 1 i 2 oraz art. 53) i rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r., poz. 2183).
4. Rejestracji dziennika budowy dokonuje organ wydający pozwolenie na budowę.
5. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
6. W przypadku, gdy inwestor jest zobowiązany do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, do użytkowania obiektu można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

**Otrzymują:**

- 1. Inwestor: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „TORWAR”**  
za pośrednictwem pełnomocnika: [...]
- 2. Zarząd Mienia m.st. Warszawy, ul. J. Kazimierza 62, 01-248 Warszawa**
- 3. Zarząd Terenów Publicznych, ul. Podwale 23, 00-261 Warszawa**
- 4. Innogy Stoen Sp. z o.o., ul. Piękna 46, 00-672 Warszawa**

**Do wiadomości:**

5. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, ul. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa
6. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
7. Wydział Ochrony Środowiska m.st. Warszawy Dzielnicy Śródmieście
8. Wydział Nieruchomości m.st. Warszawy Dzielnicy Śródmieście
9. WAIb – a/a