



## PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Warszawa, 29 kwietnia 2020 r.

**Znak sprawy:** UD-IX-WAB.6740.2.2020.EKU

**Dotyczy: ul. Niecała 5**

### **DECYZJA Nr 172 /Ś/ 2020**

Na podstawie . 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 i art. 42 ust. 3 oraz 82 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t. j. Dz.U.2019 r., poz. 1186 ze zm.), art. 97 § 2 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego ( t. j. Dz.U.2020 r., poz. 256) oraz art. 92 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t. j. Dz. U. 2019 r. poz. 511) w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (t. j. Dz. U. 2018 poz. 1817),

**podjęmę postępowanie administracyjne**

**oraz zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na roboty budowlane dla**

**Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Dembud”, ul. Żelazna 41 lok. 9 w Warszawie, obejmujące**

**budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i biurową w parterze wraz z dwupoziomowym garażem podziemnym, z wjazdem i zagospodarowaniem terenu przy ul. Niecałej 5, na działkach ew. nr 24/4 i 13 w obrębie 5-03-04 w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy,**

kubatura całości	14 648,96 m <sup>3</sup>
kubatura części nadziemnej	10 150,41 m <sup>3</sup>
kubatura części podziemnej	4 498,55 m <sup>3</sup>
pow. zabud. w poziomie parteru	444,00 m <sup>2</sup>
pow. użytkowa ogółem	3 076,17 m <sup>2</sup>
pow. użytkowa mieszkań	1 657,58 m <sup>2</sup>
pow. użytkowa usługowa	163,40 m <sup>2</sup>
pow. całk. łącznie	3 922,46 m <sup>2</sup>
pow. całk. części nadziemnej	2 848,82 m <sup>2</sup>
pow. całk. części podziemnej	1 073,64 m <sup>2</sup>
liczba mieszkań	21
liczba lokali użytk.	2
liczba miejsc parkingowych	21
wysokość budynku	28,10 m
ilość kondygnacji nadziemnych	8
ilość kondygnacji podziemnych	2

według projektu budowlanego będącego załącznikiem do niniejszej decyzji, opracowanego:

w specjalności architektonicznej przez:

mgr inż. arch. Jakub Waclawek, upr. bud. Nr St-18/79, izba MA-0880,

mgr inż. arch. Grzegorz Stiasny, upr. bud. Nr MA/021/03, izba MA-1502,  
w specjalności konstrukcyjnej przez:

mgr inż. Gabriel Pawenta, upr. bud. Nr 298/81/WMŁ, izba ŁOD/BO/0739/02,

mgr inż. Tomasz Potocki, upr. bud. Nr 25/89/WŁ, izba ŁOD/BO/0694/02,

mgr inż. Andrzej Kulczycki, upr. bud. Nr St-408/81, izba MAZ/BO/4636/02,

mgr inż. Jerzy Zajbert, upr. bud. Nr N573/69, izba MAZ/BO/3172/01,

w specjalności instalacyjnej przez:

mgr inż. Robert Kwiatkowski, upr. bud. Nr St-442/87, izba MAZ/IS/6034/01,

mgr inż. Janusz Iżyniec, upr. bud. Nr St-58/81, izba MAZ/IS/1938/01,

mgr inż. Tomasz Weber, upr. bud. Nr St-107/87, izba MAZ/IS/2419/02,

mgr inż. Krzysztof Rychlik, upr. bud. Nr St-120/77, izba MAZ/IE/5073/01,

mgr inż. Adam Pieścik, upr. bud. Nr Wa-656/93, izba MAZ/IE/1268/01,

w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej w zakresie dróg przez:

mgr inż. Maciej Potrawiak, upr. bud. Nr St-953/88, izba MAZ/BD/2125/02,

mgr inż. Lech Zieliński, upr. bud. Nr St-967/76, izba MAZ/BD/1001/01,

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z treścią 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/ rozpoczęcie robót wyłącznie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę,

b/ teren robót należy zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich,

c/ roboty budowlane prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, sztuką  
budowlaną, obowiązującymi przepisami, w tym: przeciwpożarowymi i bhp,

2/ szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

inwestor jest zobowiązany:

a/ zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia  
budowlane odpowiedniej specjalności;

b/ ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1, Rozporządzenia Ministra  
Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 (Dz. U. Nr 138, poz. 1554) w sprawie rodzajów obiektów  
budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru  
inwestorskiego;

c/ uzyskać, przed przystąpieniem do użytkowania, decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, zgodnie  
z dyspozycją art. 55 ust. 1, w trybie art. 56 i 57 ustawy Prawo budowlane;

kierownik budowy jest zobowiązany:

a/ sporządzić przed rozpoczęciem budowy, w oparciu o informację projektanta, o której mowa w art.  
20 ust. 1 pkt 1b, plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniając specyfikę obiektu  
budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych;

b/ wytyczyć geodezyjnie obiekty w terenie;

c/ wykonać geodezyjną inwentaryzację powykonawczą, obejmującą obiekty i urządzenia budowlane  
zlokalizowane na gruncie;

d/ sposób zagospodarowania mas ziemi, gruzu, materiałów z rozbiórki w związku z realizacją  
inwestycji, prowadzić zgodnie z ustawą o odpadach z dnia 27 kwietnia 2001 (Dz. U. Nr 62 poz. 628 z

pożn. zm.) oraz ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2007 (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.);

e/ prowadzić dziennik budowy i umieścić w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane o bezpieczeństwie pracy i ochronie zdrowia;

f/ roboty budowlane prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, sztuką budowlaną, ustawą o ochronie przyrody, przepisami przeciwpożarowymi i bhp, uzyskanymi opiniami i uzgodnieniami, w sposób zapewniający bezpieczeństwo osób trzecich i mienia;

g/ prowadzić monitoring geodezyjny okolicznych obiektów, ze względu na zasięg strefy oddziaływania wykopów;

h/ roboty budowlane prowadzić z uwzględnieniem ochrony środowiska, w szczególności ochrony gleby, zieleni, stosunków wodnych – art. 75 ustawa Prawo Ochrony Środowiska;

i/ przeprowadzenie usunięcia drzew lub krzewów z terenu nieruchomości po uzyskaniu stosownych zezwoleń wydanych przez organ właściwy (jeśli jest to wymagane) i za zgodą właściciela.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, obejmuje działki ew. nr: 24/4 i 13 oraz 24/2, 24/5, 27/1, 28 w obrębie 5-03-04 w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

#### **UZASADNIENIE**

Inwestor – Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Dembud”, ul. Żelazna 41 lok. 9 w Warszawie, dnia 30.12.2019, złożył wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i biurową w parterze oraz z dwupoziomowym garażem podziemnym z wjazdem i zagospodarowaniem terenu przy ul. Niecałej 5, na działkach ew. nr 24/4 i 13 w obrębie 5-03-04 w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

Pismem z dnia 14.01.2020 organ powiadomił inwestora i strony postępowania o toczącym się postępowaniu. Dnia 31.01.2020 z dokumentacją zapoznał się Administrator Nieruchomości przy ul. Niecałej 7.

Ze względu na braki w załączonej dokumentacji organ postanowieniem Nr 25/Ś/2020 z dnia 4.02.2020 wezwał inwestora do ich uzupełnienia. Dnia 12.02.2020, w wyznaczonym terminie inwestor uzupełnił dokumentację. W związku z powyższym, na podstawie art. 10 § 1 K.p.a., pismem z dnia 14.02.2020, organ powiadomił strony postępowania, że zostały zebrane dowody w sprawie toczącego się postępowania.

Dnia 17.02.2020 z uzupełnioną dokumentacją zapoznał się przedstawiciel Opera Holding Sp. z o.o., ul. Fredry 6 w Warszawie. Dnia 20.02.2020 wpłynęło do tutejszego organu pismo Opera Holding Sp. z o.o. z uwagami dotyczącymi dokumentacji architektonicznej ww. inwestycji przy ul. Niecałej 5, w tym dotyczącymi między innymi;

1. odległości projektowanego budynku przy ul. Niecałej 5 od istniejących kominów na dachu budynku przy ul. Fredry 6,
2. bezpieczeństwa pożarowego projektowanych przegród budowlanych,
3. dodatkowego obciążenia dachu budynku przy ul. Fredry 6 przez zalegający śnieg,
4. monitoringu geodezyjnego budynku Fredry 6 ze względu na możliwe ruchy podłoża gruntowego,
5. spełnienia norm właściwego doświetlenia pomieszczeń w budynku Fredry 6 po wybudowaniu projektowanego budynku.

Dnia 2.03.2020 wpłynęło pismo generalnego projektanta arch. Jakuba Waclawka, w imieniu inwestora SBM Dembud, wyjaśniające ww. kwestie;

Ad. 1. powołując się na opinię techniczną dr inż. Pawła Przybysza oraz na opinię prof. Wenera wykazano, że odległość w jakiej zlokalizowano projektowany budynek od istniejących „niższych kominów” na dachu budynku Fredry 6, jest zgodna z obowiązującymi normami i przepisami,

Ad. 2. przegrody budowlane zostały zaprojektowane zgodnie z obowiązującymi normami przeciwpożarowymi, co zostało potwierdzone przez rzeczoznawcę ds. ochrony pożarowej dr inż. M. Pecio,

Ad. 3. przeprowadzono kompleksową analizę w zakresie możliwości wystąpienia dodatkowego obciążenia śniegiem na budynku Fredry 6 i wykazano, że ze względu na obniżenie części dachu budynku Niecała 5, warunki obciążenia śniegiem istniejącego budynku nie zmieniają się,

Ad. 4. opracowano „Opinię techniczną dotyczącą wpływu projektowanego budynku przy ul. Niecałej 5 w Warszawie na sąsiednią zabudowę” autorstwa dr inż. P. Przybysza oraz mgr inż. R. Nalewajko oraz wykonano w roku 2018 ”Ekspertyzę techniczną dot. stanu technicznego kamienicy przy ul. Fredry 6 w Warszawie” autorstwa jw. oraz dr inż. A. Majewskiej oraz „Opinię geotechniczną wraz z dokumentacją podłoża gruntowego dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na dz. ew. nr 24/4 obręb 5-03-04 przy ul. Niecałej” autorstwa mgr R. Kuszyk, mgr Ł. Pająk, mgr O. Kaliś. Przeprowadzone analizy wykazały, że oszacowane wartości przemieszczeń budynku przy ul. Fredry 6 będą mniejsze od dopuszczalnych wartości, a monitoring geodezyjny będzie realizowany w trakcie budowy projektowanego budynku. Zastosowano rozwiązania projektowe minimalizujące oddziaływanie projektowanej inwestycji na sąsiednią zabudowę,

Ad. 5 projektowany budynek Niecała 5 spełnia wymogi obowiązujących norm oświetlenia dla otaczającej zabudowy.

Następnie ..... ( dnia 24.02.2020), Państwo ..... (dnia 18.02.2020), Pan ..... (dnia 18.02.2020) oraz ..... (dnia 25.02.2020), złożyli każdy z osobna, wnioski o uznanie za stronę postępowania w toczącej się sprawie o wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Niecałej 5 w Warszawie. Organ, na podstawie art. 64 § 2 K.p.a., wezwał wszystkich Wnioskodawców z osobna o wykazanie swego indywidualnego interesu prawnego, z którego wynikałoby, że są stronami w przedmiotowym postępowaniu.

Państwo ....., nie uzupełnili wezwania w wyznaczonym terminie.

Państwo ..... w piśmie z dnia 2.03.2020 powołali się na swój indywidualny interes prawny, który wynika z faktu posiadania lokalu w budynku przy ul. Niecałej 7, zlokalizowanego w ostrej granicy z planowaną zabudową. Zgłosili uwagi co do odległości ścian projektowanego budynku od okien ich lokalu, linii zabudowy projektowanego budynku od strony dziedzińca oraz planowanego umieszczenia muralu na ścianie nowej zabudowy. Zostali powiadomieni przez tutejszy Organ pismem z dnia 12.03.2020 o niespełnieniu wymogów. Dodatkowo generalny projektant arch. Jakub Waclawek w piśmie z dnia 2.03.2020 wyjaśnił wszystkie wątpliwości poruszone przez Państwa ..... i wykazał zgodność projektu budynku przy ul. Niecałej 5 ze wszystkimi normami i przepisami obowiązującego prawa.

W Postanowieniu z dnia 19 lutego 2009 r. (sygn. II OZ 157/09) Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, iż cyt.: „Stosownie do art. 21 ustawy, zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. ... Członkowie wspólnoty w sprawach jej dotyczących nie występują samodzielnie, bowiem należy to do kompetencji zarządu. W stosunkach zewnętrznych odnoszących się do części wspólnych, wspólnotę reprezentuje jej zarząd ... . A zatem, podmiotem uprawnionym do występowania w charakterze strony w postępowaniu zarówno administracyjnym, jak i sądowym jest wspólnota mieszkaniowa. ... Należy zaznaczyć, iż członek wspólnoty mieszkaniowej może wystąpić jako strona zainteresowana w postępowaniu administracyjnym, jednakże tylko w sytuacji gdy wykaże swój indywidualny, własny interes prawny”.

Pan ..... w piśmie z dnia 9.03.2020, w związku z otrzymanym wezwaniem , w kontekście wykazania swojego indywidualnego interesu prawnego, powołał się na fakt posiadania lokalu z tarasem przy ul. Niecałej 7 zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego budynku Niecała 5. Tak bliskie sąsiedztwo powoduje wg Pana ..... powstanie dużego zagrożenia pożarowego. W związku z tym, że złożony projekt budowlany został uzgodniony przez rzeczoznawcę do spraw ochrony pożarowej przez dr inż. Mariusza Pecio, organ pismem z dnia 12.03.2020, powiadomił Wnioskodawcę o niespełnieniu wymogów, analogicznie jak Państwa ..... Dnia 23.03.2020 do tutejszego Wydziału wpłynęło zażalenie Pana M. .... na pismo z dnia 12.03.2020. W odpowiedzi organ pismem z dnia 3.04.2020 powiadomił Wnioskodawcę o niemożności zaskarżenia „rozstrzygnięcia” w zakresie uznania lub nieuznania za stronę postępowania, ponieważ prawo takiego rozstrzygnięcia nie przewiduje, zaś Kodeks postępowania administracyjnego nie przewiduje jego zaskarżenia. Brak unormowania, o którym mowa powyżej nałożył na Organ obowiązek stwierdzenia niedopuszczalności zażalenia w oparciu o art. 134 K.p.a. W piśmie z dnia 31.03.2020 do zażalenia Pana ..... odniósł się także inwestor SBM „Dembud”, szczegółowo wyjaśniając wszystkie uwagi poruszane przez Pana ..... Dnia 28.02.2020 wpłynęło pismo strony postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Opera przy ul. Niecałej 7 w Warszawie, reprezentowanej przez Kancelarię Prawną „Waraksa i Partnerzy – Radcowie Prawni” Spółka Partnerska, ul. Mokotowska 51/53 lok. 3 w Warszawie. Wspólnota Mieszkaniowa zgłosiła w piśmie swoje zastrzeżenia co do zgodności projektu budowlanego, który jest załącznikiem do wniosku o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i biurową w parterze oraz z dwupoziomowym garażem podziemnym z wjazdem i zagospodarowaniem terenu przy ul. Niecałej 5, na działkach Ew. nr 24/4 i 13 w obrębie 5-03-04 w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy z:

1. przepisami techniczno-budowlanymi,
2. treścią decyzji o warunkach zabudowy,
3. załącznikami formalnymi oraz dokumentami uzyskanymi na potrzeby realizacji inwestycji w tym opinii itp.,
4. uzyskanymi rozstrzygnięciami organów w tym organów architektoniczno-budowlanych.

Wnioskodawca przedstawił własną ocenę zgodności projektu z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t. j. Dz. U. z 2018 poz. 1935).

Pomimo iż w ocenie organu architektoniczno-budowlanego projekt budowlany budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i biurową w parterze oraz z dwupoziomowym garażem podziemnym z wjazdem i zagospodarowaniem terenu przy ul. Niecałej 5, jest zgodny z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, poniżej pokrótce omówiono zgłoszone zastrzeżenia. W piśmie z dnia 20.03.2020 Inwestor odniósł się także do uwag Wspólnoty Mieszkaniowej Rezydencja Opera.

Ad.1 Organ stwierdził zgodność zawartości projektu budowlanego oraz jego tytułu z decyzją o warunkach zabudowy Nr 81/WZ/ŚRÓ/2017 z dnia 22.03.2017 oraz decyzją przenoszącą Nr 145/WZ/ŚRÓ/2018 z dnia 16.10.2018. Projekt zagospodarowania działki oraz treść projektu architektoniczno-budowlanego jak i jego tytuł wypełnia wszystkie warunki i wymagania zawarte w ww. decyzjach o warunkach zabudowy.

Zgodnie z § 3 ust. 2 ww. Rozporządzenia, strona tytułowa projektu nie ogranicza się do jednej strony (pierwszej), albowiem za stroną tytułową w rozumieniu przepisu traktuje się również kolejne strony zawierające informacje, o których mowa w § 3 ust. 1, pod tytułem „Wykaz załączników”.

Ad. 2 Wielkość maksymalnego nadwieszenia projektowanego budynku nad pasem drogowym ulicy Niecałej (działka ew. nr 13 w obrębie 5-03-04) została pokazana w załączniku graficznym do decyzji o warunkach zabudowy i projekt jest z nim zgodny. Inwestor załączył decyzję Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy Nr 145/WZ/ŚRÓ/2018 z dnia 16.10.2018, decyzję Prezydenta m.st. Warszawy Nr 1657/2018 z 11.12.2018 oraz Nr 632/2019 z 17.05.2019 na lokalizację obiektu w pasie drogowym ulicy Niecałej, wraz z nadanymi klauzulami ostateczności.

Ad. 3 Odnośnie zagospodarowania wód opadowych Inwestor zaprojektował zbiornik retencyjny zlokalizowany w podziemiu budynku. Wody będą odprowadzane do zbiornika lub na teren własny inwestycji. Projekt spełnia wymogi przepisów przeciwpożarowych z uwzględnieniem zabudowy sąsiedniej. Dokumentacja architektoniczno-budowlana zawiera „Opinię techniczną dotyczącą wpływu projektowanego budynku na sąsiednią zabudowę”, wykonaną na podstawie opinii geotechnicznej wraz z dokumentacją podłoża (załączono w dokumentacji architektoniczno-budowlanej.)

Ad. 4 Podnoszone przez Wspólnotę Mieszkaniową Rezydencja Opera zarzuty dotyczące linii zabudowy od strony wewnętrznego dziedzińca oraz obowiązku nawiązywania do architektury istniejącej zabudowy, stanowi niedopuszczalne na etapie postępowania o pozwolenie na budowę kwestionowanie zasadności i legalności wydanej decyzji o warunkach zabudowy. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 października 2017 (sygn. Akt II OSK 267/16) stwierdził, że *„...zgodnie z art. 55 w zw. z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Związanie wynikające z powyższych przepisów oznacza nie tylko obowiązek organu budowlanego sprawdzenia zgodności projektu budowlanego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy (art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane), lecz oznacza przede wszystkim zakaz postępowania wbrew oznaczonym wymogom decyzji o warunkach zabudowy. Ustalenie tych warunków w decyzji o warunkach zabudowy to nie tylko oznaczenie parametrów samego planowanego obiektu, ale także ustalenie innych warunków i zasad, które powinna spełniać planowana inwestycja. Wynika to z funkcji decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, która polega na określeniu dopuszczalności danego zamierzenia*

*inwestycyjnego z punktu widzenia przepisów prawa, oraz na wskazaniu warunków i zasad, którym inwestycja powinna odpowiadać. Nie budzi jakichkolwiek wątpliwości składu orzekającego w tej sprawie, że organ architektoniczno-budowlany w sprawie o udzielenie pozwolenia na budowę nie może dokonać weryfikacji treści decyzji ustalającej warunki zabudowy i nie wolno mu postąpić wbrew ustaleniom tej decyzji.”*

Ze względu na zgłaszane uwagi i zastrzeżenia, na wniosek Inwestora, postanowieniem Nr 80/Ś/2020 z dnia 13.03.2020 zawieszono postępowanie w ww. sprawie. Inwestor złożył pisma wyjaśniające do wszystkich uwag. Dnia 20.03.2020 Inwestor złożył wniosek o podjęcie postępowania w sprawie. Na podstawie art. 12 § 1 i 2 k.p.a. organ, przed wydaniem decyzji, odstąpił od ponownego zawiadamiania stron postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy określonego w art. 10 § 1 k.p.a., gdyż nie wymagała ona zbierania nowych dowodów.

Po analizie dokumentów organ stwierdził, że wniosek jest kompletny. Załączony projekt budowlany został opracowany przez osoby posiadające wymagane uprawnienia branżowe, należące do izby samorządu zawodowego. Wnioskodawca złożył oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W związku z opisem stanu faktycznego, zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, należało orzec jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje stronie odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za moim pośrednictwem, 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. Odwołania 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 Wydziałowi 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.

**Informujemy, że zgodnie z art. 15zszs. Ust. 1 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID bieg terminów procesowych w postępowaniu administracyjnym nie rozpoczyna się a rozpoczęty ulega zawieszeniu na ten okres.**

**Zgodnie z art. 15zszs. ust.7 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, czynności dokonane w okresie zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu CO-VID, są skuteczne.**

**W związku z powyższym ww. termin do wniesienia odwołania nie biegnie do czasu zakończenia stanu epidemii lub zagrożenia epidemicznego.**

**Termin ten rozpocznie bieg po zakończeniu stanu epidemii lub stanu zagrożenia epidemicznego, chyba, że wszystkie strony zrzekną się prawa do wniesienia odwołania zgodnie z Kpa.**

**Oświadczenia stron muszą być prawnie skuteczne, tj. muszą wpłynąć do organu drogą tradycyjną**

**(forma pisemna), przez E-PUAP lub zostać podpisane z wykorzystaniem podpisu elektronicznego. W przypadku złożenia dokumentów drogą e-mailową, organ po zakończeniu stanu epidemii lub zagrożenia epidemicznego wezwie stronę do uzupełnienia ich w formie skutecznej tzn. pisemnej, przez e-PUAP lub z wykorzystaniem podpisu elektronicznego.**

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 176,66 zł, zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t. j. – Dz. U. z 2019 poz. 1000) – załącznik „Wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia”.

Załączniki:

Po 4 kpl. (2 egz. inwestora, 1 egz. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego i 1 egz. WAB - aa) projektu budowlanego: Budowy budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z częścią usługową i biurową w parterze oraz z dwupoziomowym garażem podziemnym z wjazdem i zagospodarowaniem terenu przy ul. Niecałej 5 w Warszawie, opracowany przez ARE Stiasny/Wacławek Sp. z o.o. – w grudniu 2019. Zawartość projektu: tom I projekt zagospodarowania terenu, tom II architektura, tom III konstrukcje i ścianka szczelinowa, tom IV instalacje sanitarne, tom V instalacje elektryczne, tom VI projekt zieleni, tom VII opinia dot. wpływu projektowanego budynku na sąsiednią zabudowę (opracowanie: dr inż. P. Przybysz, mgr inż. R. Nalewajko), tom VIII projekt drogowy, tom IX instalacja wentylacji, tom X raport z wykonania badań geotechn., tom XI opinia geotechniczna wraz z dokumentacją badań podłoża gruntowego.

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY / - / Elżbieta Józwik  
Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście

**Pouczenie:**

1. Inwestor jest zobowiązany 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 Prawo budowlane;

b/ w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi



robotami budowanymi, a także zaświadczenie , o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane;

c/ informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.

2. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja ta 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. 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 1995 Prawo budowlane). Jednakże w przypadkach, o których mowa w art. 55 ust 1 ww. ustawy, 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 przeprowadza obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ww. ustawy. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.

#### Otrzymują:

1. SBM Dembud, ul. Żelazna 41 lok. 9, 00-836 Warszawa
2. Polskie Wydawnictwo Muzyczne SA, ul. Krasińskiego 11A, 31-111 Kraków
3. Opera Holding Sp. z o.o., Fredry 6, 00-097 Warszawa, adres koresp.: ul. Bielańska 1, 00-086 Warszawa
4. Teatr Narodowy w Warszawie, pl. Teatralny 3, 00-077 Warszawa
5. Wspólnota Mieszkaniowa Niecała 7 w Warszawie za pośrednictwem:  
Kancelaria Prawnicza „Waraksa i Partnerzy – Radcowie Prawni” sp. z o.o.,  
ul. Mokotowska 51/53 lok. 3, 00-542 Warszawa
6. Zarząd Terenów Publicznych, ul. Podwale 23, 00-261 Warszawa
7. Zarząd Dróg Miejskich, ul. Chmielna 120, 00-801 Warszawa
8. Zarząd Mienia m.st. Warszawy, ul. J. Kazimierza 62, 01-248 Warszawa
9. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, ul. Chałubińskiego 8 00-613 Warszawa

#### Do wiadomości:

10. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
11. Wydział Nieruchomości m.st. Warszawy w/m
12. WAIb – a/a