



## PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Warszawa, 28 SIE. 2020

Znak sprawy: AM-AB.6740.287.2019.HSz

### DECYZJA Nr 196 /WIL/ 2020

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1 i 4, art. 34 ust. 4, art. 36 i art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.), w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1817) oraz art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 920 .)

po rozpatrzeniu wniosku FPP POWSIN Sp. z .o.o. z siedzibą przy Al. Jerozolimskie 94, 00-807 Warszawa z dnia 20.12.2019r.

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

dla

**FPP Powsin Sp. z o.o.** z siedzibą przy Al. Jerozolimskie 94, 00 - 807 Warszawa

obejmującego

**budowę I ETAPU składającego się z 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych ( 10 budynków dwulokalowych i 2 budynki jednolokalowe ) z zagospodarowaniem terenu, drogami dojazdowymi drogami 12KUD, 20KUD oraz fragmentem drogi 12 KUL na części działek nr 34/7, 34/5 w obrębie 1-06-85 oznaczonych na planie zagospodarowania cyframi 1,2,3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1, położonych przy ul. Potułkały w Dzielnicy Wilanów w Warszawie**

według projektu budowlanego z Grudnia 2019 r., autorstwa:

- mgr inż.arch. Wojciech Szymborski posiadający uprawnienia budowlane nr ewid. St-148/83 projektanta w specjalności architektonicznej; członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP, nr MA-0830;
- mgr inż.arch. Lech Szymborski- posiadający uprawnienia budowlane nrMA/131/08 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń; członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP , nr MA-2042;

- mgr inż. Adam Bogdewicz – posiadający uprawnienia budowlane nr Wa-329/01 do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej , członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr MAZ/BO/0339/02
- mgr inż. Piotr Adamski – posiadający uprawnienia budowlane nr LUB/0039/POOK/06 do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej , członek Lubelskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr LUB/BO/0409/06
- mgr inż. Jerzy Kaczyński posiadający uprawnienia budowlane nr MAZ/0199/POOS/10 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych; członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, nr MAZ/IS/0514/10;
- mgr inż. Sławomir Błaszczuk posiadający uprawnienia budowlane nr MAZ/0138/PWOE/09 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych; członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, nr MAZ/IE/0623/09;
- mgr inż. Mateusz Komenda posiadający uprawnienia budowlane nr MAZ/0416/POOS/09 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych ; członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, nr MAZ/IS/0179/10;
- mgr inż. Przemysław Łebek posiadający uprawnienia budowlane nr MAZ/0537/POOE/14 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych ; członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, nr MAZ/IE/0048/15;
- inż. Leszek Stułka posiadający przygotowanie zawodowe do wykonywania samodzielnej funkcji projektanta w specjalności telekomunikacja przewodowa; członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, nr MAZ/IE/6014/02;
- inż. Łukasz Cholewa posiadający uprawnienia budowlane nr LUB/0014/POOD/13 do projektowania bez ograniczeń w specjalności drogowej; członek Lubelskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, nr LUB/BD/0192/13;
- mgr inż. budownictwa drogowego Andrzej Nowak posiadający uprawnienia budowlane nr ewid. St-524/79 projektanta oraz kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej w zakresie dróg i lotniskowych dróg startowych oraz manipulacyjnych; członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, nr MAZ/BD/0162/01;

**z zachowaniem następujących warunków:**

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
  - 1.1. roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę;
  - 1.2. wytyczyć geodezyjnie obiekty w terenie i wykonać geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obejmującą położenie obiektów i urządzeń budowlanych na gruncie;
  - 1.3. teren budowy zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich;
  - 1.4. roboty budowlane prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem, z zastosowaniem się do uwag i zaleceń zawartych w uzyskanych opiniach i uzgodnieniach, stosując się do przepisów Prawa budowlanego, przepisów bhp, p.poż., ochrony środowiska, bez naruszania praw osób trzecich;
  - 1.5. usunięcie drzew i krzewów może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego na wniosek posiadacza nieruchomości, zgodnie z art. 83 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 55);
  - 1.6. w przypadku wystąpienia odpadów zawierających azbest postępować zgodnie z zapisami rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 02.04.2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 71 poz. 649 z późn. zm.);
  - 1.7. w przypadku stwierdzenia obecności gatunków chronionych lub ich siedlisk uwzględnić ich ochronę podczas prowadzonych prac lub uzyskać zgodę właściwych organów (GDOŚ, RDOŚ) na odstępstwa od zakazów obowiązujących wobec tych gatunków, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 55);
2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
  - 2.1. zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności ( art. 42 ust. 1 Prawo budowlane);
  - 2.2. ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, zgodnie z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego;
3. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany
  - 3.1. prowadzić dziennik budowy i rozbiórki;
  - 3.2. umieścić na budowie, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia – nie dotyczy to budowy obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa oraz obiektów liniowych;wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1, 4 oraz art. 42 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane.

## UZASADNIENIE

W dniu 20.12.2019r. FPP Powsin Sp. z o.o. z siedzibą przy Al. Jerozolimskie 94 w Warszawie, złożył wniosek w sprawie wydania pozwolenia na budowę I ETAPU składającego się z 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych ( 10 budynków dwulokalowych i 2 budynki jednolokalowe ) z zagospodarowaniem terenu, drogami dojazdowymi drogami 12KUD, 20KUD oraz fragmentem drogi 12 KUL na części działek nr 34/.7, 34/5 w obrębie 1-06-85, oznaczonych na planie zagospodarowania cyframi 1,2,3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1, położonych przy ul. Potułkały w Dzielnicy Wilanów w Warszawie.

Strony zostały powiadomione o wszczęciu postępowania zawiadomieniem z dnia 14.01.2020r.

Postanowieniem nr 21/WIL/2020 z dnia 14.01.2020r. wydanym na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, organ nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości i braków w dokumentacji.

Na wniosek Inwestora postanowieniem nr 84/WIL/2020 z dnia 24.02.2020r prowadzone postępowanie zostało zawieszona, a następnie postanowieniem nr 156/WIL/2020 z dnia 18.03.2020r podjęte.

Po złożeniu przez Inwestora uzupełnień / wyjaśnień i ponownym przeanalizowaniu akt sprawy postanowieniami nr 157/WIL/2020 z dnia 18.03.2020r. oraz nr 270/WIL/2020 z dnia 02.07.2020r. ponownie nałożono na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości i braków w złożonej dokumentacji w terminie 30 dni od dnia otrzymania postanowienia.

Po złożeniu uzupełnień oraz wyjaśnień pismem z dnia 11.08.2020r zawiadomiono strony postępowania o zebraniu materiału dowodowego w sprawie budowy I ETAPU składającego się z 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych ( 10 budynków dwulokalowych i 2 budynki jednolokalowe ) z zagospodarowaniem terenu, drogami dojazdowymi drogami 12KUD, 20KUD oraz fragmentem drogi 12 KUL na części działek nr 34/.7, 34/5 w obrębie 1-06-85 oznaczonych na planie zagospodarowania cyframi 1,2,3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1, położonych przy ul. Potułkały w Dzielnicy Wilanów w Warszawie

***Organ dokonał szczegółowej analizy zebranej dokumentacji zgodnie z wymogami art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane i stwierdził co następuje:***

Teren wniosku o pozwolenie na budowę znajduje się na terenie objętym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Potułkały ( uchwała nr 887 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 26.09.2002r ) oznaczonym w m.p.z. symbolem 17M,U oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Wafłowej ( uchwała nr 269 Rady Gminy Warszawa – Wilanów z dnia 29.06.2000r ) oznaczonym w m.p.z. symbolem 9M,U.

Projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Załączony 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 i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ww. ustawy.

Projektanci i sprawdzający złożyli wymagane oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej, stosownie do zapisów art. 20 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.

Inwestor dołączył do wniosku wymagane dokumenty, w tym:

- zgodę na skomunikowanie planowanego I etapu w/w inwestycji, położonej na obszarach funkcjonalnych 17MU i 9MU w obowiązujących planach miejscowych rejonu ul. Potułkały i rejonu ul. Waflowej, z ul. Potułkały położoną na obszarze Dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy poprzez drogę wewnętrzną w ciągu ul. Potułkały zlokalizowaną na działce ewidencyjnej nr 52/1 z obrębem 1-06-85, pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Wilanów z dnia 25.09.2018r, znak UD-XV-WIR-IR.720.227.2018.EBA ( 2)
- uzgodnienie rozwiązań konstrukcyjnych projektowanych ulic 12 KUD, 20KUD i fragmentu ulicy 12KUL wewnątrz osiedla „ Villa Botanica” zlokalizowanego na części działek nr ew. 34/7, 34/5 w obrębie 1-06-85 w Powsinie przy ul. Potułkały w Warszawie. – pismo z dnia 07.08.2020 znak sprawy UD-XV-WIR-BU.720.125.2020.JWE ( 2.JWE.UD-XV-WIR). W piśmie tym Z-ca Burmistrza Dzielnicy Wilanów pozytywnie zaopiniował włączenie ul. 12 KUL w drogę wewnętrzną ul. Potułkały wyłącznie dla 1 etapu osiedla „ Villa Botanica”,
- umowę dotyczącą ustalenia warunków budowy drogi oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Potułkały symbolem 5 KUL wraz z włączeniem w ul. Łukasza Drewny ( przebudowa ulicy) zawartą w dniu 11.05.2018r pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa Dzielnica Wilanów z siedzibą w Warszawie przy ul. Franciszka Klimczaka 2 w Warszawie, a Miastem Stołecznym Warszawa-Zarządem Dróg Miejskich w Warszawie z siedzibą przy ul. Chmielnej 120 a FPP Powsin Sp. z.o.o. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jerozolimskie 94, wraz z aneksem nr 1 do umowy zawartej w dniu 11.05.2018r zawartej w dniu 12.11.2019r,
- projekt odprowadzenia wód opadowych z terenu dróg publiczny na terenie dz.nr ewid.34/5, 34/6, 34/7 oraz 44/2 obręb 1-096-85 przy ul. Drewny i Potułkały,

Innogy Stoen Operator Sp. z.o.o.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak na wstępie.

**Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.**

Odwołania od decyzji należy składać w kancelarii Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy, ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa, tel. 22 443 23 01, 22 443 23 04.

Decyzja niniejsza w toku postępowania administracyjnego stała się ostateczna

i prawomocna z dniem 25.09.2020

Warszawa, dnia 29.09.2020

Z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY  
Aneta Wandańska-Siczak  
p.o. Kierownika  
Zespołu Inżynierów  
w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego



Z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY  
Kamila Zdziszewska  
p.o. Kierownika  
Wydziału Kultury, Informacji i Budownictwa  
w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego

5/8

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



## **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 :
  - 1) 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;
  - 2) 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) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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 (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.

– Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Rozpoczęcie lub wznowienie budowy w wyżej określonych przypadkach nastąpi po wydaniu nowej decyzji o pozwoleniu na budowę.

O wydanie dziennika budowy występuje Inwestor do organu, który wydał decyzję.

Otrzymują:

1. P. Wojciech Szymborski- pełnomocnik Inwestora  
02-927 Warszawa, ul. Ks. Prymasa Hłonda 2/108,
2. Zarząd Dróg Miejskich  
00-801 Warszawa, ul. Chmielna 120,
3. Burmistrz Dzielnicy Wilanów  
02-797 Warszawa, ul. Klimczaka 2,
4. P. Bogdan Latoszek — adres do korespondencji a katach sprawy

Do wiadomości:

1. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wilanów  
02-797 Warszawa, ul. Klimczaka 2,
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego  
02-366 Warszawa ul. Bitwy Warszawskiej 1920r. nr 11,
- 3.a.a.