

STAROSTA PRUSZKOWSKI  
ul. Drzymała 30, 05-800 Pruszków

Sekretariat  
1636  
przyjęto dnia 24.05.2007

Pruszków, dnia 17.05.2007 r.

L. dz. WA-7351/P-BK-52/06/07

## DECYZJA NR 75 /P/07

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zmianami).

Po ponownym rozpatrzeniu sprawy w związku z decyzją Wojewody Mazowieckiego nr 455/07 z dnia 11.04.2007r. (data wpływu na kancelarię Urzędu z dnia 19.04.2007r. uchylającą decyzję Starosty Powiatu Pruszkowskiego nr 159/P/06 z dnia 8 listopada 2006r. znak WA-7351/P-BK-52/06 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową w parterze i garażami podziemnymi na terenie działki nr ew. 348/31 obręb 5 przy zbiegu ulic Orzeszkowej i Harcerskiej w Piastowie dla „BARC” Warszawa S.A z siedzibą przy ul. Świętojerskiej 5/7 w Warszawie.

### ZATWIERDZAM PROJEKT BUDOWLANY UDZIELAM POZWOLENIA NA BUDOWĘ

**DLA:** BARC Warszawa S.A. z siedzibą przy ul. Świętojerskiej 5/7 w Warszawie

**DOT.:** budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową w parterze i garażami podziemnymi na terenie działki nr ew. 348/31 obręb 05 przy zbiegu ulic Orzeszkowej i Harcerskiej w Piastowie.

**KOB:** XIII, XVII.

**Autor projektu:** Branża architektoniczna: Marcin Jeziorski, nr upr. bud. Wa-145/01 członek MOIA nr ew. MA-146/01.

**Sprawdzający:** Tomasz Słowik, nr upr. bud. Wa-137/01, członek MOIA nr ew. MA-0041

**Konstrukcje:** Stanisław Adamski, nr upr. bud. Wa-887/94, członek MOIIB nr. MAZ/BO/7544/01

**Sprawdzający:** Leszek Korfman nr upr. bud. OA/Inn/4611/349/99, członek MOIIB, nr ew. MAZ/BO/0924/01.

**Komunikacja:** Tadeusz Błoński, nr upr. bud. 189/74 członek MOIIB nr ew. MAZ/BD/1715.

**Instalacje: wentylacja.**

Grzegorz Szulc, nr upr. GT-8388/192/77, członek PIIB nr ew. WKP/IS/5014/01

**Sprawdzający:** Barbara Kaszowska, nr upr. BN-10,9/1/80, członek PIIB nr ew. WKP/IS/2026/wod.-kan., c.c.w., c.o., węzła cieplnego, gazowa.

Hanna Borowska nr upr. bud. Wa-22/98, członek MOIIB nr ew. MAZ/IS/3158/01.

**Sprawdzający:** Beata Maria Florak nr upr. bud. St-152/76, członek MIIB nr ew. MAZ/IS/3154/01.

**elektryczna**

Włodzimierz Ziemia nr upr. bud. St-65/84, członek MAZ/IE/0318/04

**Sprawdzający:** Andrzej Popek nr upr. St-348/78 członek MOIIB nr ew. MAZ/IE/5824/01.

**Z zachowaniem następujących warunków zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane:**

**1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:**

- zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt. 3 ustawy - Prawo budowlane, kierownik budowy ma odpowiednio zabezpieczyć teren budowy,
- obiekt budowlany w terenie wytyczy uprawniony geodeta,
- należy prowadzić dziennik budowy,
- w widocznym miejscu należy umieścić tablicę budowy,
- roboty należy realizować zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją budowlaną w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz ochronę środowiska,
- inwestor jest zobowiązany bezzwłocznie powiadomić organ nadzoru budowlanego o zmianie kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego,
- kierownik budowy ma obowiązek gromadzenia atestów na materiały użyte w trakcie budowy,
- kierownik budowy zobowiązany jest do utrzymania należytego porządku na terenie budowy i terenach okolicznych,
- po zakończeniu robót, wykonawca jest zobowiązany do uporządkowania terenu i przywrócenia stanu pierwotnego

**2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:**

- Budowę należy realizować pod nadzorem uprawnionego kierownika budowy. Osoby, którym zostało powierzono kierownictwo, nadzór i kontrola techniczna robót budowlanych, są zobowiązane potwierdzić własnoręcznie podpisem przyjęcie powierzonych im funkcji, przechowywać przez okres wykonania robót dokumenty stanowiące podstawę ich wykonania oraz udostępnić te dokumenty przedstawicielom uprawnionych organów,
- zgodnie z art. 42 ust. 4 prawa budowlanego, przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest zobowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności,
- zgodnie z art. 43 ust. 1 prawa budowlanego, po zakończeniu robót należy wykonać powykonawczą inwentaryzację geodezyjną,
- przy wykonywaniu robót, zgodnie z art. 10 ust. 2 powołanej wyżej ustawy - Prawo budowlane, należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania, wg przepisów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 1998 r., w sprawie aprobat i kryteriów technicznych, oraz jednostkowego stosowania wyrobów budowlanych (Dz. Nr 107 poz. 679).

**2. Należy zastosować się do warunków określonych w:**

- decyzji o warunkach zabudowy znak UA-7331-71/05 z dnia 12.07.2005r. Burmistrza Miasta Piastowa,
- decyzji nr 30/06 znak GKM-7047/Z-30/06 z dnia 28.08.2006r. Burmistrza Miasta Piastowa (zgoda na zjazd),
- opinii komunikacyjnej znak WI-5420/134/400/06 z dnia 23.08.2006r. Starosty Powiatu Pruszkowskiego,
- warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nr WR/1874/06 z dnia 19.07.2006r. ZEW - Teren S.A Pruszków,
- warunkach zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, znak pisma: TT-660-840/37201/6212/06 z dnia 31.08.2006r., wydane przez MPW i K Warszawa,

- warunkach zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, znak pisma: TT-660-840/33069/5538/06 z dnia 02.08.2006r., wydane przez MPW i K Warszawa,
- warunkach przyłączenia do sieci gazowej BDK- 1/0750/2006 z dnia 24.08.2006r. MSG Warszawa,
- warunkach przyłączenia węzła ciepłego z dnia 01.09.2006r. Elektrociepłownia Pruszków,
- opinii Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie Wydziału Zarządzania Kryzysowego znak WZK.II.5243-1-197/06 z dnia 29.09.2006r.,
- pismo znak UA-7331-71/05/07nz dnia 02.05.2007r. Urzędu Miejskiego w Piastowie,
- rozszerzona analiza dotycząca ww. projektowanej inwestycji z dnia 15.05.2007r.

**4. Inwestor jest zobowiązany:**

**przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.**

**5. Przed przystąpieniem do prac w pasie drogowym ulicy Harcerskiej należy uzyskać zgodę Burmistrza Miasta Piastowa.**

**6. Kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.**

**7. Obszar oddziaływania obiektu /-ów, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości :  
- działka nr ew. 348/31 – inwestor.**

**Nakładam na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego zgodnie z §2 ust.1 pkt.2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. Nr 138 , poz. 1554 z 2001r.)**

**8.W przypadku przewidzianym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 27.08.2002r. ( Dz. U. Nr 151 poz.1256) zobowiązuje się kierownika budowy do sporządzenia planu bezpieczeństwa na budowie.**

### UZASADNIENIE

W dniu 19.04.2007r.do tutejszego Urzędu wpłynęła decyzja Wojewody Mazowieckiego nr 455/07 z dnia 11.04.2007r. uchylająca decyzję Starosty Powiatu Pruszkowskiego nr 159/P/06 z dnia 8 listopada 2006r. znak WA-7351/P-BK-52/06 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową w parterze i garażami podziemnymi na terenie działki nr ew. 348/31 obręb 5 przy zbiegu ulic Orzeszkowej i Harcerskiej w Piastowie dla „BARC” Warszawa S.A z siedzibą przy ul. Świętojskiej 5/7 w Warszawie, w której organ zauważył, że:

a) „ Burmistrz Miasta Piastowa zaniechał procedury ustalania sposobu zabudowy terenu w trybie przewidzianym przez przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( Dz.U.Nr 164, poz.1588).....”

b) „ granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy nie mniejszej jednak niż 50 m.”.

Ustosunkowując się do zwartych zarzutów ww decyzji Wojewody Mazowieckiego Starosta Powiatu Pruszkowskiego zwrócił się do Gminy Miasto Piastów z zapytaniem pismem znakWA-7351/P-BK-52/06/07 z dnia 25.04.2006r.” czy w chwili obecnej toczy się postępowanie administracyjne z Urzędu bądź na wniosek stron , w sprawie decyzji o warunkach zabudowy ww. projektowanej inwestycji.

Urząd Miejski w Piastowie pismem znak UA-7331-71/05/07 z dnia 02.05.2007r.udzielił informacji, „ iż w chwili obecnej nie toczy się postępowanie i nie zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie decyzji o warunkach zabudowy nr 47W/05 znak UA-7331-71/05 z dnia 12.17.2005r. Burmistrza Miasta Piastowa. Organ I Instancji wypełnił więc zarzut organu odwoławczego dotyczący zawiadomienia organu prowadzącego postępowanie, w sprawach warunków zabudowy o dostrzeżonej wadliwości.

Ponieważ jednak z informacji Urzędu Miasta Piastowa wynika, że w sprawach decyzji o warunkach zabudowy nie toczy się żadne postępowanie ani z wniosku strony ani z Urzędu , znać należy , że decyzja Burmistrza Miasta Piastowa jest ostateczna i obowiązująca. Badanie jej prawidłowości, a co za tym idzie wnoszone o zastosowanie trybu określonego Kodeksem postępowania administracyjnego nie leży w kompetencji organu administracji architektoniczno –budowlanej.

Jednocześnie Inwestor pismem z dnia 15.05.2007r. złożył do tutejszego Urzędu Starostwa Powiatowego rozszerzoną analizę zacienienia do przedłożonej wcześniej dokumentacji projektowanej inwestycji.

Z dokonanej analizy zacienienia wynika, że zostały spełnione warunki zgodne z § 13 i §.60 pkt.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. , w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Analizując powyższe organ uznał zastrzeżenia jako bezzasadne. Projektowana inwestycja jest zgodna z decyzją o warunkach zabudowy nr 47W/05 znak UA-7331-71/05 z dnia 12.17.2005r. Burmistrza Miasta Piastowa.

**Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.**

**Niniejszą decyzję wydaje się na wniosek inwestora, w oparciu o:**

- projekt budowlany,
- oświadczenie o posiadaniu praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję o warunkach zabudowy znak UA-7331-71/05 z dnia 12.07.2005r. Burmistrza Miasta Piastowa,
- decyzję 30/06 znak GKM-7047/Z-30/06 z dnia 28 .08.2006r. Burmistrza Miasta Piastowa ( zgoda na zjazd),
- opinię komunikacyjnej znak WI-5420/134/400/06 z dnia 23.08.2006r. Starosty Powiatu Pruszkowskiego,
- warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nr WR/1874/06 z dnia 19.07.2006r. ZEW– Teren S.A Pruszków,
- warunki zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, znak pisma: TT-660-840/37201/6212/06 z dnia 31.08.2006r., wydane przez MPW i K Warszawa,
- warunki zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, znak pisma: TT-660-840/33069/5538/06 z dnia 02.08.2006r., wydane przez MPW i K Warszawa,
- warunki przyłączenia do sieci gazowej BDK- 1/0750/2006 z dnia 24.08.2006r. MSG Warszawa,
- warunki przyłączenia węzła ciepłego z dnia 01.09.2006r. Elektrociepłownia Pruszków,
- opinię Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie Wydziału Zarządzania Kryzysowego znak WZK.II.5243-1-197/06 z dnia 29.09.2006r.,
- pismo znak UA-7331-71/05/07nz dnia 02.05.2007r. Urzędu Miejskiego w Piastowie,
- rozszerzona analiza dotycząca ww. projektowanej inwestycji z dnia 15.05.2007r.

**Zgodnie z art. 35 ust.1 organ I instancji , przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego, sprawdził :**

**-zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także wymaganiami ochrony środowiska,**

**( Decyzja nr 75/P/07 z dnia 17.05.2007r.)**

- zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi,
- kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a także zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego,
- wykonanie – w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu – przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymująca się aktualnym na dzień opracowania projektu – lub jego sprawdzenia – zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Ponieważ spełniono ww. wymagania określone w art. 35 ust.1 oraz w art. 32 ust. 4 brak było podstaw do odmowy wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

*Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem dwóch lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż dwa lata.*



### POUCZENIE

mgr inż. arch. Barbara Wacziarg-Pruszkowska  
 zastępca NACZELNIKA  
 Wydziału Architektury

- Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie:
  - 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,
  - 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,
  - informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy - Prawo budowlane.
- Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
- W przypadku gdy uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nie jest wymagane, do użytkowania obiektu można przystąpić po upływie 21 dni od dnia doręczenia do właściwego organu nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy, jeżeli organ w tym terminie nie wnieśli sprzeciwu w drodze decyzji.
- 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.
  - Projekt budowlany – 4 egz.

#### Otrzymują:

- BRAC Warszawa S.A ( dz. 348/31)
- Gmina Miasto Piastów (672, 47/1, 732/1)
- Renata i Tadeusz Jakubik ( dz.676)
- Zenon Rothimel (dz.672)
- Zenon Zapaśnik (pełnomocnik Inwestora)
- Marcin Jeziorski (pełnomocnik Inwestora)
- a/a

#### do wiadomości:

- PINB

#### Dane techniczne obiektu:

pow. zabudowy - 1576,64 m<sup>2</sup>  
 pow. użytkowa - 4592,68 m<sup>2</sup> (mieszkalna)  
 pow. użytkowa - 393,32 m<sup>2</sup> (usługowa)  
 pow. całkowita - 10318,28 m<sup>2</sup>  
 kubatura - 27547,78,00 m<sup>3</sup>  
 ilość mieszkań - 95  
 ilość izb - 205

Wobec niewniesienia odwołania w terminie określonym w art. 129 §2 KPA decyzja niniejsza jest ostateczna (3)

dnia 8.06.2007r. podpis

mgr inż. arch. Barbara Wacziarg-Pruszkowska  
 zastępca NACZELNIKA  
 Wydziału Architektury

( Decyzja nr 75/P/07 z dnia 17.05.2007r.)