



Warszawa, 10 lutego 2022 r.

**Znak sprawy:** UD-XVII-WAiB-AB.6740.204.2021.EKA

(11)

WOM-BO/41008/21

**DECYZJA NR 16/N/2022**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351) oraz na podstawie art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z 3 grudnia 2021 r., uzupełnionego 16 grudnia 2021 r.

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

dla

**Miasta Stołecznego Warszawy,  
Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy  
ul. J. Bema 70, 01-225 Warszawa**

obejmującego:

wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie lokali mieszkalnych **nr 1, nr 17 i nr 74** w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (adres inwestycji: **ul. Chmielna 122**, dz. ewid. nr 8 obręb 6-01-10 w Warszawie),

według projektu architektoniczno-budowlanego z 30 września 2021 r./10 grudnia 2021 r./16 grudnia 2021 r./25 stycznia 2022 r., stanowiącego integralną część niniejszej decyzji, wykonanego przez mgr. inż. arch. Andrzeja Grajtera posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej nr ewid. Bł/13/90, wpisanego na listę członków Podlaskiej Izby Architektów RP pod nr. ewid. PD - 0041,

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z art. 5 Prawa budowlanego,
- 2) roboty należy realizować zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, uzyskanymi opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi, mienia i ochronę środowiska,
- 3) inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i spełniającą wymóg art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
- 4) 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,

- 5) przy wykonywaniu robót należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania, wg przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2020 r., poz. 215),
- 6) przy wykonywaniu robót budowlanych należy uwzględnić zapis art. 32 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U z 2021 r., poz. 710), zgodnie z którym „kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
  - 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
  - 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta)”,

**wynikających z:**

- art. 5, art. 18 ust. 1 pkt 2, art. 42 ust. 4, art. 22 pkt 3, art. 10 ustawy Prawo budowlane,
- art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**UZASADNIENIE**

3 grudnia 2021 r. Inwestor złożył wniosek o pozwolenie na budowę w przedmiotowej sprawie. Do akt sprawy Inwestor dołączył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz 3 egzemplarze projektu architektoniczno-budowlanego. Pismem z 10 grudnia 2021 r. Prezydent m.st. Warszawy wezwał Inwestora do uzupełnienia braków i usunięcia nieprawidłowości we wniosku. Inwestor uzupełnił wniosek 16 grudnia 2021 r. Prezydent m.st. Warszawy pismem z 22 grudnia 2021 r. poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego. Tym samym pismem, zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomił strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, materiałów i zgłoszonych żądań.

Tut. organ administracji architektoniczno-budowlanej, po dokonaniu szczegółowej analizy projektu załączonego do wniosku, stwierdził występujące w nim nieprawidłowości i braki stanowiące naruszenie przepisów art. 35 ust. 1 pkt. 1-4 ustawy Prawo budowlane.

Prezydent m.st. Warszawy postanowieniem nr 9/N/2022 z 5 stycznia 2022 r. nałożył na Inwestora obowiązek ich usunięcia w terminie 60 dni od daty doręczenia pisma.

Inwestor 27 stycznia 2022 r. zwrócił uzupełniony projekt.

Tut. organ ponownie sprawdził projekt, zgodnie z treścią art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Projekt jest kompletny oraz został sporządzony przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego.

Projektant złożył oświadczenie, o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 Prawa budowlanego.

Budynek przy ul. Chmielnej 122 wpisany jest do rejestru zabytków m.st. Warszawy pod nr. A-772, decyzją z 6 listopada 2007 r. w związku z czym Inwestor 16 grudnia 2021 r. przedłożył decyzję Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak WZW.5142.1903.2021.MIM z 10 grudnia 2021 r. oraz przedłożył kopię pisma o zrzeczeniu się prawa do odwołania od tej decyzji.

Budynek przy ul. Chmielnej 122 usytuowany jest na terenie nieobjętym ustaleniami obowiązującego

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednak przedmiotowa inwestycja nie wymagała uzyskania przez inwestora decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt jest zgodny z wymaganiami ochrony środowiska oraz innymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Do czasu wydania niniejszej decyzji strony postępowania nie wniosły uwag do prowadzonego postępowania.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. W przedmiotowej sprawie organ nie stwierdził uchybień, które stanowiłyby podstawę do wydania decyzji innej niż pozytywna.

Wszystkie warunki określone w ww. przepisach zostały przez inwestora spełnione, zatem zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę jest uzasadnione i zgodne z przepisami Prawa budowlanego powołanymi w sentencji niniejszej decyzji.

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

Odwołanie od decyzji należy wysłać pocztą lub złożyć bezpośrednio w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Wola, al. „Solidarności” 90, wejście A, poziom 0.

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.

Stosownie do treści art. 16 § 3 Kpa decyzja prawomocna nie podlega zaskarżeniu do wojewódzkiego sądu administracyjnego.

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.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Podmiot zwolniony z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 załącznika do ustawy z 16 listopada 2016 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1923).

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

/-/

Michał Budzyński  
Kierownik Referatu Architektury i Budownictwa  
Wydziału Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Wola  
(podpisano elektronicznie)

**Otrzymują:**

1. m.st. Warszawa,  
Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy  
ul. J. Bema 70, 02-225 Warszawa  
pełnomocnik P. Małgorzata Karpowicz  
adres skrzynki e-PUAP: /MałgorzataKarpowicz1731/domyslna  
**+ 1 egz. projektu**
2. m.st. Warszawa  
Zarząd Mienia m.st. Warszawy  
ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa
3. Wspólnota Mieszkaniowa Chmielna 122  
ul. Chmielna 122, 00-801 Warszawa

**Do wiadomości:**

1. PINB dla m.st. Warszawy  
ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, 02-366 Warszawa  
**+ 1 egz. projektu**
2. Urząd m.st. Warszawy  
Urząd m.st. Warszawy, Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, Wydział Mienia m.st. Warszawy  
ul. T. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa
3. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy  
ul. J. Bema 70, 01-225 Warszawa
4. Urząd m.st. Warszawy  
Wydział Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Wola – w miejscu
5. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków  
ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa

---

Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola,  
al. „Solidarności” 90, 01-003 Warszawa, tel. 22 443 57 77, faks 22 443 56 00, e-mail:  
wola.wab@um.warszawa.pl

6. Urząd m.st. Warszawy

Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków (drogą elektroniczną)

ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa

7. aa - Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola

**+ 1 egz. projektu**

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 z dnia 7 lipca 1994 r. - 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 z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
  - 3) 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 (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, lokomotywownie, 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 budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

Sprawę prowadziła główny specjalista Elżbieta Kalinowska, [ekalinowska@um.warszawa.pl](mailto:ekalinowska@um.warszawa.pl)  
telefon: 22- 443-57-85, adres do korespondencji: al. „Solidarności” 90, 01-003 Warszawa