



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

UD-XVII-WAIB-AB.6743.293.2018.LLA

Warszawa, dnia 2019-01-08

(4)

WOM-BO/29540/18

DECYZJA NR 1/N/s/2019

Na podstawie art. 30 ust. 5c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. 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 (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 995 ze 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),

wnoszę sprzeciw

do zgłoszenia dot. zamiaru wykonania ogrodu zimowego na dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jana Kazimierza 11b w Warszawie, na działkach ew. nr 10/49, 10/98, 10/47 z obrębu 6-05-04.

UZASADNIENIE

W dniu 30 października 2018 r. wpłynęło zgłoszenie Inwestora – w sprawie wykonania robót budowlanych jw.

Postanowieniem Nr 333/N/2018 z dnia 16 listopada 2018 r. Prezydent m.st. Warszawy nałożył na Inwestora obowiązek uzupełnienia przedmiotowego zgłoszenia w terminie 21 dni od dnia doręczenia ww. postanowienia.

Inwestor odebrał ww. postanowienie w dniu 29 listopada 2018 r. (jak odczytano ze zwrotnego potwierdzenia odbioru). Tym samym termin na uzupełnienie braków zgłoszenia upłynął w dniu 21 grudnia 2018 r. Inwestor uzupełnił zgłoszenie w wyznaczonym terminie, przy czym nie uzupełnił wszystkich braków wskazanych w ww. postanowieniu.

W punkcie 1 ww. postanowienia Prezydent m.st. Warszawy nałożył na Inwestora obowiązek prawidłowego określenia podstawy prawnej zgłaszanych robót budowlanych. Organ podkreślił, że generalnym założeniem, wyrażonym w art. 28 ust. 1 ustawy Prawo budowlane jest możliwość wykonywania robót budowlanych jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Wyjątki od tej zasady ustawodawca wprowadził w art. 29 ww. ustawy, tworząc katalog zamknięty robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę. Natomiast w art. 30 ustawy Prawo budowlane, który również ma charakter zamknięty, określono przypadki robót budowlanych w jakich wymagane jest zgłoszenie właściwemu organowi. Katalog robót budowlanych wymienionych w art. 29 ustawy Prawo budowlane, jako wyjątek od zasady uzyskiwania pozwolenia na budowę, podlega zasadzie wykładni i interpretacji przepisów prawa, w taki sposób że wyjątków nie należy interpretować rozszerzająco (*Exceptiones non sunt extendendae*). Prezydent m.st. Warszawy wyjaśnił, że w jego ocenie „ogród zimowy” na dachu budynku przylegający do tarasu lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym nie jest tożsamy z przydomową oranżerią (ogrodem zimowym) o powierzchni zabudowy do 35 m², gdzie łączna liczba tego rodzaju obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki (art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane), której realizacja nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. Organ zwrócił uwagę, że powierzchnię maksymalną zabudowy obiektów budowlanych wskazanych w art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane

Odwolania od decyzji należy składać pocztą lub w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Wola, al. Solidarności 90, wejście A, poziom 0, stanowisko nr 5

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

określono w odniesieniu do powierzchni działki i możliwości jej zabudowy. Wskazano również, że budowa na dachu budynku ww. „ogrodu zimowego” spowoduje zmianę parametrów technicznych i użytkowych budynku.

W odpowiedzi na postanowienie Inwestor nie wskazał prawidłowej podstawy prawnej zgłoszenia ani nie ustosunkował się do opisanego wyżej stanowiska tut. organu.

W punkcie 2 ww. postanowienia Prezydent m.st. Warszawy nałożył na Inwestora obowiązek przedłożenia odpowiednich szkiców, rysunków (w tym rys. przedstawiający usytuowanie projektowanego obiektu budowlanego) i szczegółowy opis techniczny, w których należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania planowanych robót budowlanych w stosunku do stanu istniejącego.

W odpowiedzi na punkt 2 postanowienia Inwestor przedłożył rysunek przedstawiający usytuowanie projektowanego obiektu budowlanego, oraz dwa rysunki: „rzut więźby/elewacje” i „rzut/przekrój”. Inwestor nie przedłożył opisu technicznego, w którym należało określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania planowanych robót budowlanych w stosunku do stanu istniejącego. Nadmienić należy, że Inwestor w piśmie przewodnim do uzupełnienia zgłoszenia wskazał, że zawiera ono opis techniczny. Należy zwrócić również uwagę, że brak odniesienia do stanu istniejącego ma znaczenie, ponieważ na dachu będącym częścią wspólną budynku zaznaczono taras zielony, zmniejszenie jego powierzchni o powierzchnię ogrodu zimowego spowoduje zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, której minimalny wskaźnik został określony w decyzji o warunkach zabudowy w związku z pozwoleniem na budowę dla budynku przy ul. Jana Kazimierza 11B.

Mając na uwadze powyższe oraz treść przepisu art. 30 ust. 5c Prawa budowlanego, zgodnie z którym: „W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada na zgłaszającego, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w określonym terminie, brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia - wnosi sprzeciw w drodze decyzji” tut. organ postanowił wnieść sprzeciw do przedmiotowego zgłoszenia. Podkreślić należy, że kompletność zgłoszenia jest podstawowym warunkiem, od spełnienia którego ustawodawca uzależnił możliwość skorzystania z uproszczonej procedury realizacji robót budowlanych, nieuzupełnienie przez inwestora braków zgłoszenia obliuguje właściwy organ do wniesienia sprzeciwu w drodze decyzji.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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.

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Aleksander Krzyżanowski
Zastępca Naczelnika
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Wola



Odwołania od decyzji należy składać pocztą lub w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Wola, al. „Solidarności” 90, wejście A, poziom 0, stanowisko nr 5

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

KIEROWNIK
REFERATU ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
WYDZIAŁU ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
DLA DZIELNICY WOLA
2019-01-09
Miejski Inspektor
2019-01-09
INSPEKTOR
WYDZIAŁU ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
DLA DZIELNICY WOLA
Idalia Lada

Otrzymują:

1.
(adres w aktach sprawy)

Do wiadomości:

1. PINB dla m. st. Warszawy – ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, 02-366 Warszawa
2. Urząd m.st. Warszawy, BAiPP – ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa
3. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola - a/a

Osoba prowadząca: inspektor Lidia Lada tel. (22) 44 35 780

Odwołania od decyzji należy składać pocztą lub w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Wola, al. „Solidarności” 90, wejście A, poziom 0, stanowisko nr 5

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

