



## PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Warszawa, 22 października 2020 r.

Znak sprawy: UD-XVII-WAIB-AB.6740.76.2020.LLA

(9)

WOM-BO/15502/20

### DECYZJA NR 104/N/o/2020

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 2020 r., poz. 1333 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z 25 maja 2020 r., uzupełnionego 16 lipca 2020 r.,

**odmawiam zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę**

**dla Inwestorów:**



obejmującego:

budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej (adres inwestycji: ul. Człuchowska , dz. ew. nr 149 z obręb 6-07-06 w Warszawie).

### UZASADNIENIE

25 maja 2020 r. Inwestorzy złożyli wniosek o pozwolenie na budowę w przedmiotowej sprawie, który ostatecznie uzupełnili 16 lipca 2020 r. po wcześniejszym wezwaniu tut. organu z 3 czerwca 2020 r.

Do akt sprawy Inwestorzy dołączyli oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz 4 egzemplarze projektu budowlanego.

Prezydent m.st. Warszawy pismem z 24 sierpnia 2020 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. Następnie, na podstawie art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, dokonał weryfikacji projektu budowlanego.

24 sierpnia 2020 r. Prezydent m.st. Warszawy, postanowieniem Nr 274/N/2020, zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, nałożył na Inwestorów obowiązek usunięcia nieprawidłowości w przedłożonym projekcie budowlanym w terminie 30 dni od dnia doręczenia niniejszego postanowienia. Ww. postanowienie zostało odebrane przez pełnomocnika Inwestorów 3 września

2020 r. (jak wynika ze zwrotnego potwierdzenia odbioru), zatem 30 dniowy termin na uzupełnienie braków w projekcie upłynął 4 października 2020 r.

2 października 2020 r. Inwestorzy przedłożyli poprawiony projekt budowlany. Tut. organ ponownie dokonał sprawdzenia projektu budowlanego, w wyniku którego stwierdził, że nie wszystkie braki w projekcie zostały uzupełnione – projekt budowlany nie jest kompletny, czytelny, spójny wewnętrznie, nie jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Olbrachta zatwierdzonym Uchwałą Nr LVI/1669/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2009 r. Nr 104, poz. 2969).

W zakresie kompletności Inwestorzy nie uzupełnili projektu o: 1) uzgodnienie zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego drogi gminnej ulicy Człuchowskiej i ulicy Stromej z zarządcą drogi, 2) umowę z zarządcą drogi gminnej zawierającą szczegółowe warunki przebudowy tej drogi, 3) pozwolenie wodnoprawne, 4) oświadczenia wszystkich projektantów o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami, aktualne na dzień dokonywania poprawek w projekcie.

Po pierwsze, zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470 ze zm.): „Zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego, w szczególności polegającą na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, zarządca drogi uzgadnia w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą”. Projekt budowlany nie zawiera wymaganego ww. przepisem uzgodnienia.

Po drugie, zgodnie z ustaleniem w decyzji lokalizacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy nr 67/2020 z 12 sierpnia 2020 r. zezwalającej na lokalizację czterech zjazdów indywidualnych w pasie drogowym (drogi gminnej) ul. Człuchowskiej (dz. ew. nr 191/3 z obrębem 6-07-06) i dwóch zjazdów indywidualnych w pasie drogowym (drogi gminnej) ul. Stromej (dz. ew. nr 125/2 z obrębem 6-07-06): „W ramach planowanej inwestycji należy wykonać remont lub przebudowę fragmentu ul. Człuchowskiej i ul. Stromej, na podstawie dokumentacji projektowej zatwierdzonej przez Urząd”. Zgodnie zaś z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych: „Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia”. Zgodnie z ustępem 2. tego przepisu: „Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej”. W związku z powyższym warunkiem zezwolenia na lokalizację ww. zjazdów zapewniających dostęp do drogi publicznej jest przebudowa dróg gminnych ul. Człuchowskiej i ul. Stromej. Aby przebudowa ta mogła mieć miejsce konieczne jest zawarcie umowy między Inwestorami a zarządcą drogi. Zatem brak ww. umowy nie daje formalno-prawnej gwarancji, że działka objęta inwestycją będzie posiadała dostęp do drogi publicznej. Podkreślić przy tym również należy, że zgodnie z opinią Prezydenta m.st.

Warszawy nr 615/2020 z 31 lipca 2020 r. wydaną przez Biuro Polityki Mobilności i Transportu m.st. Warszawy, złożony do zaopiniowania projekt geometrii ul. Człuchowskiej i ul. Stromej, polegający na „dowiązaniu” projektowanych zjazdów do istniejącej już geometrii tych ulic, nie może utrudniać docelowej budowy ul. Człuchowskiej przewidzianej w planie miejscowym pod ulicę zbiorczą 10 KDZ. Po trzecie, Inwestorzy nie uzupełnili projektu o pozwolenie wodnoprawne, natomiast wyjaśnienie pełnomocnika w piśmie z 2 października 2020 r. nie jest wystarczające, nie zostało również poparte

jakimkolwiek stanowiskiem lub opinią właściwego organu. Inwestorzy nie przedstawili w projekcie spójnie i jednoznacznie sposobu odprowadzania wód opadowych, tak aby inwestycja nie budziła w tym zakresie wątpliwości pod względem zgodności z przepisami.

Z części opisowej projektu zagospodarowania terenu wynika, że istniejące ukształtowanie działki jest opadające w kierunku północnym, więc w projekcie zostało zaprojektowane wyrównanie terenu z poziomem otaczającego chodnika oraz zostały ukształtowane spadki w rejonie północnym i wschodnim w celu zapewnienia nienapływania wód opadowych i roztopowych na tereny sąsiednie.

Z części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu można odczytać istniejącą rzędną terenu działki inwestycyjnej 114,23 m, istniejące rzędne działek sąsiednich – od północy 114,40 m, od wschodu 114,25 m, istniejące rzędne dróg – ul. Człuchowskiej 114,59 m, ul. Stromej 114,74 m.

Z części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu wynika, że zaprojektowano wyrównanie terenu do rzędnych dróg, a w części północnej działki inwestycyjnej zaprojektowano skarpe terenową o rzędnej 114,67 m. Pomimo odsunięcia skarpy od północnej granicy działki w poprawionym projekcie, nie sposób jednoznacznie stwierdzić, że w związku z podniesieniem terenu nie będą zalewane wodami opadowymi tereny działek sąsiednich.

Część rysunkowa projektu zagospodarowania przedstawia również od strony dróg szczelne zbiorniki opadowe, o których brak jest informacji w opisie.

Dalej z części rysunkowej projektu budowlanego można odczytać, że projektuje się odwodnienie liniowe systemowe garażu oraz zbiornik na wody opadowe z dachu, usytuowany pod wjazdem do garażu wraz z pompą odwodnieniową oraz przewodami odprowadzającymi, umożliwiającymi podlewanie trawnika. Brak jest jednak wyjaśnień i informacji o zastosowanych rozwiązaniach w części opisowej projektu.

Kolejną niespójnością w projekcie w zakresie zagospodarowania wód opadowych jest informacja w części opisowej projektu zagospodarowania terenu, że „Zgodnie z warunkami przyłączeniowymi planuje się przyłączenie odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej w ul. Kleszczowej poprzez projektowane przyłącze”, podczas gdy część rysunkowa projektu zagospodarowania terenu nie przedstawia przyłącza do kanalizacji deszczowej, o którym mowa w opisie, a ul. Kleszczowa znajduje w Dzielnicy Włochy.

Po czwarte, w zakresie kompletności projektu budowlanego Inwestorzy nie uzupełnili prawidłowo projektu o oświadczenia wszystkich projektantów o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami, aktualne na dzień dokonywania poprawek w projekcie. Oświadczenia projektantów o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami z 12 maja 2020 r. zostały uaktualnione wyłącznie przez głównego projektanta, który opatrzył je datą i własnym podpisem. Wskazać należy, że ww. oświadczenie każdy z projektantów w swojej specjalności składa oddzielnie.

W zakresie zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta, Inwestorzy nie odnieśli się w projekcie do ustaleń przepisu § 7 ust. 1 pkt 3 lit c planu dot. obowiązku stosowania zasady realizacji współczesnej zabudowy o jednolitej kompozycji przestrzennej, nie kolidującej z gabarytami zabudowy zabytkowej i jej wartościowym układem. Brak jest w opisie projektu zagospodarowania terenu informacji odnośnie uzgodnienia przekształcenia istniejącego zagospodarowania terenu przez właściwego konserwatora zabytków. Załączone do

projektu pismo Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie z 24 września 2020 r., znak: WZW.5183.1132.2020.AKO dotyczy projektu budynku przy ul. Człuchowskiej  a nie 6 budynków (2 w zabudowie bliźniaczej i 4 w zabudowie szeregowej), których dotyczy wniosek o pozwolenie na budowę.

Inwestorzy nie doprowadzili projektu budowlanego do zgodności z przepisem § 11 pkt 4b miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą, zgodnie z którym nie zezwala się na budowę nowych emitorów zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego. Budynki objęte wnioskiem o pozwolenie na budowę są wyposażone w instalację gazową poprowadzoną do kotłów gazowych c.o. 28 kW, będących źródłem ciepła dla budynków, ale również źródłem zanieczyszczeń do powietrza.

Wyjaśnić należy, że pomimo, że instalacje energetyczne (dostarczające ciepło do budynków) zasilane gazem o mocy mniejszej niż 1 MW nie wymagają ani pozwolenia ani zgłoszenia na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza, pomimo podejmowanych działań przez jednostki sektora publicznego na mocy ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 264 ze zm.) zmierzających do modernizacji i przebudowy istniejących budynków w zakresie instalacji energii cieplnej w celu poprawy efektywności energetycznej i zmniejszenia emisji zanieczyszczeń, nie można przyjąć, że budowa takiej instalacji jest dopuszczalna, w sytuacji gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zezwala na budowę nowych emitorów zanieczyszczeń. Czym innym bowiem jest wymiana emitorów zanieczyszczeń na mniej emisyjne, a czym innym jest budowa nowych. Skoro w obowiązującym planie ustalony jest zakaz podejmowania określonych działań to oznacza, że wszelkie rozwiązania techniczne wyczerpujące jego przesłanki i prowadzące do jego naruszenia, jako niedopuszczalne, uznać należy za niezgodne z tym zakazem.

Nadmienić należy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta określa warunki w zakresie zaopatrzenia w gaz oraz zaopatrzenia w energię ciepłą. Przepis § 11 pkt 3 ww. planu ustala m.in. podłączenie planowanego budownictwa jednorodzinne do sieci gazowej, § 11 pkt 4 natomiast w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala: a) bezwzględne podłączenie do miejskiej sieci cieplnej planowanego budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego i usługowego; b) nie zezwala na budowę nowych emitorów zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego. W ocenie tut. organu nie można przyjąć, że ustalenie o podłączeniu planowanego budownictwa jednorodzinne do sieci gazowej jest równoznaczne z dopuszczeniem budowy instalacji energetycznej zasilanej gazem w nowo powstającej zabudowie jednorodzinnej, w szczególności, że przepis dotyczący zaopatrzenia w ciepło jednoznacznie zakazuje budowy nowych emitorów zanieczyszczeń. Warto zauważyć, że zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 ze zm.) przez zaopatrzenie w ciepło, energię elektryczną, paliwa gazowe należy rozumieć procesy związane z dostarczaniem ciepła (ciepła czyli energii cieplnej w wodzie gorącej, parze lub w innych nośnikach), energii elektrycznej, paliw gazowych do odbiorców. Ww. ustawa wprowadza rozgraniczenie – czym innym jest zaopatrzenie w paliwo gazowe, a czym innym zaopatrzenie w ciepło, podobne rozgraniczenie zostało wprowadzone w planie. Z zapisów planu nie wynika w sposób nie budzący wątpliwości, że paliwo gazowe dostarczane do nowo powstających budynków jednorodzinnych może stanowić

źródło ciepła w tych budynkach.

Odnosząc się do stanowiska pełnomocnika Inwestora z 2 października 2020 r. na temat zastosowania w nin. sprawie „Dyrektywy Parlamentu Europejskiego z 15 kwietnia 2015 r. dotyczącej wymagań emisyjno-energetycznych” wyjaśnić należy, że dyrektywy unijne, co do zasady, w krajach członkowskich Unii Europejskiej nie są stosowane bezpośrednio. Aby mogły być stosowane wprost, muszą być implementowane do krajowego porządku prawnego. Parlament Europejski Dyrektywą 2009/125/WE z 21 października 2009 r. ustanowił ogólne zasady ustalania wymogów dotyczących ekoprojektu dla produktów związanych z energią i nałożył na Komisję Europejską obowiązek określenia wymogów w tym zakresie. Aktem wykonawczym do tej dyrektywy jest rozporządzenie Komisji Europejskiej 2015/1189 z 28 kwietnia 2015 r. odnoszące się do wymogów dotyczących ekoprojektu dla kotłów na paliwo stałe. Niniejsze rozporządzenie nie ma zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Podkreślić należy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest źródłem prawa miejscowego, a jego ustalenia mają moc przepisów powszechnie obowiązujących. Zarówno orzecznictwo sądowo-administracyjne jak i doktryna są zgodne, że organy administracji architektoniczno-budowlanej są związane ustaleniami planu. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 27 sierpnia 1998 r. (sygn. akt IV SA 993/06) stwierdził: „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym, co oznacza, że ma moc wiążącą tak jak normatywny i musi być respektowany bez względu na to, czy jego rozwiązania budzą stosunek krytyczny, dopóki nie zostanie zmieniony.”

Zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, w razie stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w ust. 1, organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę. W niniejszej sprawie Inwestorzy nie spełnili wszystkich wymogów postanowienia Nr 274/N/2020 z 24 sierpnia 2020 r., tut. organ nie mógł zatem wydać decyzji innej niż odmowa zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

Mając na względzie powyższe organ orzekł jak w sentencji.

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

Odwołania 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.



z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

*Aleksander Krzyżanowski*  
Aleksander Krzyżanowski  
Zastępca Naczelnika  
Wydziału Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Wola

**Otrzymują:**

1. Inwestorzy:

[Redacted box]

[Redacted box]

reprezentowani przez pełnomocnika: [Redacted box] (adres w aktach sprawy)

- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.

[Redacted box]

(adresy w aktach sprawy)

**Do wiadomości:**

1. PINB dla m.st. Warszawy – ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, 02-366 Warszawa
2. Wydział Infrastruktury Drogowej dla Dzielnicy Wola, ul. Żelazna 99, 01-017 Warszawa
3. Urząd m.st. Warszawy, Wydział Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości dla Dzielnicy Wola –  
wm.
4. Urząd m.st. Warszawy, BSKZ – ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa (drogą elektroniczną)
5. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków – ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
6. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola – aa

Postępowanie administracyjne prowadziła inspektor Lidia Korybska, lkorybska@um.warszawa.pl,  
telefon 22-443-57-80, al. „Solidarności” 90, 01-003 Warszawa.