



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Warszawa, 5 listopada 2020 r.

Znak sprawy: UD-XVII-WAiB-AB.6740.139.2020.EKA

(10)

WOM-BO/22947/20

DECYZJA NR 106/N/o/2020

Na podstawie art. 35 ust. 3 oraz art. 82 ust. 2 ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.) oraz art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 920), w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. z 2018 r. poz. 1817),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego 31 lipca 2020 r., ostatecznie uzupełnionego 1 września 2020 r. i skorygowanego 27 października 2020 r.

ODMAWIAM

inwestorowi – Mennica Towers GGH MT sp. z o.o. ska, ul. E. Plater 53, 00-113 Warszawa, reprezentowanemu przez pełnomocnika – P. , zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę obejmującego roboty budowlane polegające na przebudowie pomieszczeń lokali usługowych na parterze i przebudowie pomieszczeń w garażu podziemnym w budynku biurowym z częścią mieszkaniową i usługowo - handlową „Mennica Legacy Tower” (adres inwestycji: ul. Prosta 20, dz. ew. nr 106/5 i nr 106/6 obr. 6-01-06 w Warszawie).

UZASADNIENIE

31 lipca 2020 r. inwestor złożył wniosek o pozwolenie na budowę obejmujące roboty budowlane polegające na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania części budynku z funkcji mieszkaniowej na funkcję biurową na poziomie 2 oraz przebudowie pomieszczeń lokali usługowych na parterze i przebudowie pomieszczeń w garażu podziemnym w budynku biurowym z częścią mieszkaniową i usługowo - handlową „Mennica Legacy Tower” (adres inwestycji: ul. Prosta 20, dz. ew. nr 106/5 i nr 106/6 obr. 6-01-06 w Warszawie).

Inwestor ostatecznie uzupełnił wniosek 1 września 2020 r., po wcześniejszym wezwaniu tut. organu z 12 sierpnia 2020 r.

Do akt sprawy inwestor dołączył oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz 4 egzemplarze projektu budowlanego. Pismem z 4 września 2020 r. Prezydent m.st. Warszawy zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 25 ustawy z 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020 r. poz. 471) „Do spraw uregulowanych ustawą zmienianą w art. 1, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym”. Tym samym zgodnie z art. 35 ust. 1

ustawy Prawo budowlane, w brzmieniu przed zmianą: „Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę (...) organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (...);
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- 4) wykonanie – w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu – przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu – lub jego sprawdzenia – zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7”.

Natomiast na podstawie:

- art. 32 ust. 4 ww. ustawy: „Pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto: (...) 2) złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanych prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane”;
- art. 35 ust. 3: „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”;
- art. 35 ust. 4: „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 niniejszej sprawie tut. organ administracji architektoniczno-budowlanej, po dokonaniu szczegółowej analizy projektu budowlanego załączonego do wniosku, stwierdził w nim nieprawidłowości i braki stanowiące naruszenie ww. przepisów art. 35 ust. 1 pkt. 1-3 ustawy Prawo budowlane.

Zatem, zgodnie z przytoczonymi przepisami, postanowieniem nr 298/N/2020 z 15 września 2020 r. organ nałożył na inwestora obowiązek ich usunięcia w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma.

22 września 2020 r. inwestor, reprezentowany przez pełnomocnika, odebrał ww. postanowienie, tym samym termin na uzupełnienie projektu budowlanego upłynął 6 października 2020 r.

25 września 2020 r. pełnomocnik inwestora odebrał projekt budowlany do uzupełnienia.

Przy piśmie z 30 września 2020 r. inwestor zwrócił częściowo uzupełniony projekt budowlany przedmiotowej inwestycji. Organ ponownie dokonał sprawdzenia projektu w wymaganym zakresie, określonym w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane i stwierdził nadal występujące w nim braki i nieprawidłowości.

Pismem z 13 października 2020 r. inwestor został zawiadomiony o zebraniu materiałów i dowodów w przedmiotowej sprawie oraz o nieprawidłowościach nadal występujących w projekcie budowlanym.

27 października 2020 r. inwestor skorygował wniosek o pozwolenie na budowę poprzez wykreślenie zmiany sposobu użytkowania części budynku z funkcji mieszkaniowej na funkcję biurową na poziomie

2 ww. budynku, jako niezgodnej z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej – część północna A.

27 października 2020 r. pełnomocnik działający w imieniu inwestora ponownie odebrał projekt budowlany do uzupełnienia i skorygowania zgodnie ze zmienionym wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę.

Przy piśmie z 27 października 2020 r. inwestor zwrócił projekt budowlany skorygowanej inwestycji. Organ ponownie dokonał sprawdzenia projektu w wymaganym zakresie, określonym w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane i stwierdził nadal występujące w nim braki i nieprawidłowości, a mianowicie:

- pkt 2 ww. tiret pierwszy i drugi ww. postanowienia – brak kompletnego spisu zawartości opracowania tj. brak numerów odpowiednich stron w wykazach zamieszczonych na 42, 95, 109, 116, 125 stronach.
- pkt 3 ww. postanowienia – brak rysunku projektowanej wentylacji mechanicznej w garażu podziemnym,
- pkt 4 ww. postanowienia – brak sprecyzowania przedmiotu i zakresu opracowania 1. części III tomu pt. „instalacje - wentylacja i klimatyzacja” dokonanego przez właściwego projektanta tj. autora tej części projektu.

Ponadto projekt nie został w całości dostosowany do skorygowanego wniosku o pozwolenie na budowę tj. nie została wykreślona zmiana sposobu użytkowania części budynku z funkcji mieszkaniowej na funkcję biurową na poziomie 2 – między innymi na 45, 47, 59, 68, 70, 75 i 100 stronach opracowania oraz na rysunkach nr A-0-0001 i nr A-1-W012.

Projekt jest niekompletny i nie spełnia wymagań określonych w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1935) ze względu na ww. braki i nieprawidłowości. Do czasu wydania niniejszej decyzji inwestor nie dostarczył kompletnego projektu budowlanego odpowiadającego ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tym samym inwestor nie wypełnił nałożonych obowiązków, wynikających z naruszenia art. 35 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy Prawo budowlane, wymienionych w postanowieniu nr 298/N/2020 z 15 września 2020 r.

Mając powyższe na względzie organ stwierdził naruszenie przez inwestora wymienionego art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, polegające na bezskutecznym upływie terminu na usunięcie w projekcie braków i nieprawidłowości wskazanych w postanowieniu. Uchybienie ww. przepisowi zgodnie z jego treścią stanowi wystarczającą, samoistną przesłankę do odmowy udzielenia pozwolenia na budowę.

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.

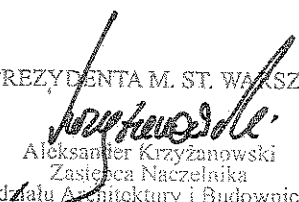
Zgodnie z art. 136 § 2 i § 3 Kpa jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy prze-prowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie 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

Wnioskodawca wniósł opłatę skarbową w kwocie 539,00 zł na podstawie cz. III poz. 9 pkt 2 załącznika do ustawy z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1546).

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY


Aleksander Krzyżanowski
Zastępca Naczelnika
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Wola

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

Otrzymują:

1. Inwestor – Mennica Towers GGH MT Sp. z o.o. ska.
ul. E. Plater 53, 00-113 Warszawa
pełnomocnik P.
EPSTEIN Sp. z o.o., ul. Wołoska 9A, 02-583 Warszawa
2. Skarb Państwa
Urząd m.st. Warszawy
Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa
ul. T. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa

Do wiadomości:

1. PINB dla m.st. Warszawy
ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, 02-366 Warszawa
2. Wydział Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości dla Dzielnicy Wola wm.
3. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola – aa