



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Warszawa, 30 listopada 2020 r.

Znak sprawy: UD-XVII-WAIB-AB.6743.248.2020.KSA

(4)

WOM-BO/30845/20

DECYZJA NR 116/N/s/2020

Na podstawie art. 71 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. 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 2002 r. o samorządzie powiatowym (t.j. 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),

wnoszę sprzeciw

do zgłoszenia Inwestora – w sprawie zmiany sposobu użytkowania budynku biurowo-magazynowego na inny obiekt hotelarski (adres inwestycji: **ul. Ostroroga 24 e** w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, dz. ewid. nr 51 z obrębu 6-03-08).

UZASADNIENIE

13 października 2020 r. do Prezydenta m.st. Warszawy wpłynęło zgłoszenie wykonania robót budowlanych jw.

Postanowieniem Nr 338/N/2020 z 16 października 2020 r. Prezydent m.st. Warszawy nałożył na Inwestora obowiązek uzupełnienia przedmiotowego zgłoszenia w terminie 14 dni od dnia doręczenia ww. postanowienia.

Inwestor odebrał postanowienie 21 października 2020 r. W związku z powyższym termin 14 dni na uzupełnienie upłynął 4 listopada 2020 r.

3 listopada 2020 r. inwestor dokonał uzupełnienia zgłoszenia.

Jednakże zgłoszenie po uzupełnieniu nadal zawiera braki, tj. Inwestor (punktacja poniżej zgodna z ww. postanowieniem):

- Ad. 1) Nie dostarczył zgłoszenia określającego przedmiot i zakres inwestycji zgodnego z obowiązującymi przepisami – występuje w nim nadal nazwa zamierzenia „hostel” (m.in. w załączonej dokumentacji na str. 7, 13 - cały 1-szy akapit pkt. 5.4.).
- Przypominam, że hostel wg obowiązujących przepisów nie jest innym obiektem hotelarskim. Zgodnie z art. 90a ustawy z dnia 26 października 1982 r. o postępowaniu w sprawach nieletnich (t.j. Dz.U. z 2018, poz. 969) „jest jednostką organizacyjną, przeznaczoną dla nieletnich umieszczonych w zakładzie poprawczym, służącą ułatwieniu procesu usamodzielniania nieletnich lub przygotowaniu ich do zwolnienia z zakładu poprawczego, zapewniającą całodobową opiekę wychowawczą i dającą nieletnim możliwość czasowego zamieszkania, w szczególności gdy ich niezwłoczny powrót do środowiska jest niewskazany. Hostel stanowi dział zakładu poprawczego. Hostel może stanowić również jednostkę organizacyjną poza

zakładem poprawczym, prowadzoną przez stowarzyszenie, fundację lub inną organizację społeczną, której celem działania jest pomoc w readaptacji społecznej nieletnich.”

Tak więc Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz.U.2017.2166 -j.t.) nie dotyczy hosteli (obiekty, których dotyczy, zostały wymienione w jego § 2 ust. 1).

Ad. 2) Nie doprowadził załączanej dokumentacji do zgodności ze zgłoszeniem – mówi ona o przebudowie i aranżacji („aranżacja” nie występuje w ustawie Prawo budowlane – należy posługiwać się wyłącznie terminologią zawartą w ww. ustawie), zgłoszenie po uzupełnieniu/korekcie dotyczy natomiast jedynie zmiany sposobu użytkowania (m.in. str. tytułowa dokumentacji, str. 6, 7, 11, wszystkie rysunki pokazujące stan projektowany, cały projekt zagospodarowania terenu, BIOZ - str. 45, 46).

Ad. 4) Nie dostarczył prawidłowo i kompletnie wypełnionego oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, tj. w pkt. 3. nie podał prawidłowego określenia tytułu prawnego - z ewidencji gruntów oraz treści księgi wieczystej wynika, że właścicielem działek objętych zgłoszeniem jest miasto stołeczne Warszawa, a użytkownikiem wieczystym jest inwestor wraz z inną osobą fizyczną), powinno być więc „współużytkowanie wieczyste” zamiast „użytkownik wieczysty”. Numer księgi wieczystej nie jest tytułem prawnym.

Dodatkowo w pkt. 1 i 3 powinno być „powiat Warszawa” (nie „Warszawski”).

Ad. 5) Nie doprowadził załączonej dokumentacji do zgodności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065) w zakresie lokalizacji miejsc parkingowych – zaprojektowano je w odległości od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi mniejszej niż wymagana przepisami § 19 ust. 1 tego rozporządzenia, podczas gdy zawarty w tym przepisie wyjątek dotyczy hotelu, motelu, pensjonatu, domu wypoczynkowego, domu wycieczkowego, schroniska młodzieżowego i schroniska, a zgłoszenie nie dotyczy żadnego z ww. obiektów. Inny obiekt hotelarski nie mieści się w tym zamkniętym katalogu.

Dodatkowo inwestor nie spełnił przepisu § 16 ust. 1 przywoływanego powyżej rozporządzenia dotyczącego dostępności budynku dla osób niepełnosprawnych: „Do wejść do budynku (...) zamieszkania zbiorowego (...) powinny być doprowadzone od dojeżdż i dojazdów, o których mowa w § 14 ust. 1 i 3, utwardzone dojścia o szerokości minimalnej 1,5 m, przy czym co najmniej jedno dojście powinno zapewniać osobom niepełnosprawnym dostęp do całego budynku lub tych jego części, z których osoby te mogą korzystać.” - W części opisowej załączonej dokumentacji wspomniano, że zapewnia się „dostęp dla niepełnosprawnych przez główne wejście za pomocą ruchomej platformy lub schodołazu”, ale żadne z tych urządzeń nie zostało przedstawione na rysunkach w sposób pozwalający na jego jednoznaczną identyfikację (nie można uznać za konkretną informację prostokąta wykreślonego cienką przerywaną linią, bez żadnego opisu ani odniesienia do legendy lub innego rysunku, naniesionego na rysunek pt. plan zagospodarowania terenu przed schodami głównego wejścia do budynku). Dodatkowo na str. 11 opisu do załączonej

dokumentacji stwierdzono, iż „budynek jest dostępny wyłącznie dla niepełnosprawnych zmotoryzowanych, mogących dostać się na poziom piwnic przy pomocy kołowych środków transportu, jak samochody osobowe, furgonetki i mikrobusy”. Rozwiązania takiego nie można uznać za spełnienie wymogów przywoływanego rozporządzenia.

Ponadto przedłożona dokumentacja jest niespójna wewnętrznie pod względem.:

- Projektowanej liczby miejsc parkingowych, w tym dla osób niepełnosprawnych.
Na str. 19 części opisowej załączonej dokumentacji podano informację dot. Projektowanej liczby stanowisk parkingowych, która jest większa niż przedstawiona na rysunkach i w innej części tego opisu, dodatkowo 4 miejsca parkingowe przewidziano w pasie ulic, co jest niezgodne z zapisami mpzp dla terenu objętego wnioskiem.
Na rysunku pt. plan zagospodarowania terenu tylko jedno miejsce parkingowe z pokazanych pięciu opisano jako przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, a w parkingu podziemnym żadne z miejsc parkingowych nie zostało tak oznaczone (ani wymiarowane dla pokazania spełnienia wymagań § 21 ust. 1 pkt 2 przywoływanego rozporządzenia). Natomiast na str. 42 opisu do załączonej dokumentacji znajduje się informacja, iż „przewiduje się wydzielenie 5 m.p. dla osób niepełnosprawnych na terenie przyległym do budynku: trzech na poziomie przyziemia oraz dwóch – na poziomie podziemia”.
- Numeru obrębu – na str. tytułowej dokumentacji (która została powtórzona na str. 45) oraz na str. 7 części opisowej do załączonej dokumentacji.

Mając na uwadze powyższe oraz treść przepisu art. 71 ust. 3 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” tutejszy 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 obliгуje właściwy organ do wniesienia sprzeciwu w drodze decyzji.

Wobec powyższego 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 przesać 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.



z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY
Aleksander Krzyżanowski
Aleksander Krzyżanowski
Zastępca Naczelnika
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Wola

Otrzymują:

1. – adres w aktach sprawy
2. – adres w aktach sprawy

Do wiadomości:

1. PINB dla m.st. Warszawy, ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, 02-366 Warszawa
2. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola - aa

Sprawę prowadziła Katarzyna Sawczuk – główny specjalista w WaiB dla Dzielnicy Wola,
tel. 22 443 58 63, ksawczuk@um.warszawa.pl, al. „Solidarności” 90, 01-003 Warszawa.