



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Warszawa, 4 grudnia 2020 r.

Znak sprawy: UD-XVII-WAiB-AB.6740.59.2019.KWA
WOM-BO/7511/19 (18)

DECYZJA NR 119/N/o/2020

Na podstawie art. 35 ust. 3 i 4 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 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 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 11 marca 2019 r.

ODMAWIAM

Inwestorowi – **Budromex sp. z o.o.**, ul. Golędzinowska 17, 03-308 Warszawa, zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym i elementami zagospodarowania terenu (adres inwestycji: **ul. Księcia Janusza 35** w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, działka ew. nr 53 w obrębie 6-06-06).

UZASADNIENIE

11 marca 2019 r. Inwestor złożył wniosek o pozwolenie na budowę w przedmiotowej sprawie. Do akt sprawy zostały dołączone oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz 4 egzemplarze projektu budowlanego.

Pismem z 27 marca 2019 r. Prezydent m.st. Warszawy zawiadomił 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 do czasu wydania decyzji kończącej sprawę.

18 kwietnia 2019 r. pełnomocnik Inwestora wypożyczył projekt budowlany.

19 kwietnia 2019 r. pełnomocnik Inwestora złożył wniosek o zawieszenie nin. postępowania.

Pismem z 8 maja 2019 r. Prezydent m.st. Warszawy zawiadomił strony o możliwości zajęcia stanowiska w sprawie wniosku o zawieszenie postępowania.

Postanowieniem nr 159/N/2019 z 21 maja 2019 r. Prezydent m.st. Warszawy zawiesił nin. postępowanie.

20 marca 2020 r. pełnomocnik inwestora złożył wniosek o podjęcie postępowania i dostarczył projekt budowlany.

29 kwietnia 2020 r. pełnomocnik Inwestora ponownie wypożyczył projekt budowlany.

4 maja pełnomocnik Inwestora zwrócił projekt budowlany.

Postanowieniem nr 196/N/2019 z 6 lipca 2020 r. Prezydent m.st. Warszawy podjął nin. postępowanie.

Zgodnie z art. 25 ustawy z 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 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: „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. 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 dokumentacji projektowej załączonej do wniosku, stwierdził w niej nieprawidłowości i braki stanowiące naruszenie ww. przepisów art. 35 ust. 1 pkt 1-3 ustawy Prawo budowlane.

Zatem, zgodnie z przytoczonymi przepisami, Prezydent m.st. Warszawy postanowieniem nr 197/N/2020 z 6 lipca 2020 r. nałożył na Inwestora obowiązek ich usunięcia w terminie 60 dni od daty doręczenia pisma.

7 lipca 2020 r. ww. postanowienie zostało doręczone pełnomocnikowi Inwestora w tut. urzędzie.

16 lipca 2020 r. pełnomocnik Inwestora wypożyczył projekt budowlany.

Pismem z 3 września 2020 r. pełnomocnik Inwestora zwrócił się o wydłużenie terminu na usunięcie nieprawidłowości w projekcie budowlanym.

Postanowieniem nr 280/N/2020 z 3 września 2020 r. Prezydent m.st. Warszawy zmienił postanowienie nr 197/N/2020 poprzez ustalenie nowego terminu uzupełnienia braków w projekcie. Pismem z 2 listopada 2020 r. pełnomocnik Inwestora ponownie zwrócił się o wydłużenie terminu na usunięcie nieprawidłowości w projekcie budowlanym.

Postanowieniem nr 361/N/2020 z 3 listopada 2020 r. Prezydent m.st. Warszawy zmienił postanowienie nr 197/N/2020 poprzez ponowne ustalenie nowego terminu uzupełnienia braków w projekcie.

Pismem z 1 grudnia 2020 r. pełnomocnik Inwestora wyjaśnił wprowadzone zmiany w projekcie oraz dostarczył częściowo uzupełniony projekt budowlany.

Wobec powyższego tut. organ dokonał ponownego sprawdzenia projektu budowlanego w zakresie wynikającym z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane oraz spełnienia obowiązków nałożonych na Inwestora postanowieniem nr 197/N/2020, stwierdzając, że do chwili obecnej nie zostały usunięte wszystkie nieprawidłowości wskazane w ww. postanowieniu, wymienione w:

- 1) pkt. 1 tir. 1 – projekt budowlany nie został doprowadzony do zgodności ze wskazanymi przepisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Ulrychowa w rejonie ulicy Księcia Janusza (Uchwała Rady m.st. Warszawy nr LX/1830/2009 z 27 sierpnia 2009 r.), zawartymi w § 30 pkt 2 lit. g ww. Uchwały, w zakresie usytuowania projektowanego budynku niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku ww. planu liniami zabudowy, w związku z zaprojektowaniem nadwieszenia kondygnacji poza obowiązującą linią zabudowy;
- 2) pkt. 3 lit. b – spis zawartości projektu zawiera spis nazw tomów i numerów stron, bez informacji o ich zawartości;
- 3) pkt. 3 lit. d – część rysunkowa projektu zagospodarowania terenu (dalej „pzt”) narusza wymogi § 8 ust. 3 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1935):
 - jest niespójna z częścią opisową nieprawidłowo określając obrys powierzchni zabudowy, niezgodnie z PN-ISO 9836:1997 - bez uwzględnienia nadwieszzeń,
 - nie zawiera lokalizacji urządzeń związanych z budynkiem, w tym instalacji odprowadzenia wód opadowych z terenu połączonej ze zbiornikiem retencyjnym, zgodnie z pkt. 1.2.2. „pzt”;
- 4) pkt. 3 lit. d tir. 5 – projekt zagospodarowania terenu w części rysunkowej, jak też reszta projektu, nie zostały uzgodnione przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń ppoż. po wprowadzeniu zmian w projekcie, m.in. w zakresie wyznaczenia drogi pożarowej oraz innych warunków ochrony ppoż. budynku, w tym klasy odporności ogniowej elementów budowlanych;
- 5) pkt. 4 – korekty i wpisy w projekcie, w tym daty w oświadczeniach, nie zostały autoryzowane czytelnymi podpisami.

W piśmie z 1 grudnia 2020 r. pełnomocnik Inwestora uzasadnił wysunięcie z lica ściany zewnętrznej nadwieszenia elewacji nad parterem poza wyznaczoną w ww. planie miejscowym obowiązującą linią zabudowy wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. II OSK 3037/17 z 14 maja 2018 r.

W jego uzasadnieniu zawarte jest orzeczenie zawarte w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie o prawidłowości „przesunięcia ściany zewnętrznej budynku” będącej wykuszem w formie nadwieszenia nad parterem poza nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną



w decyzji o warunkach zabudowy.

Tut. organ administracji architektoniczno-budowlanej nie widzi zastosowania tego wyroku w nin. sprawie, gdyż o prawidłowości usytuowania projektowanego budynku decydują konkretne przepisy ww. planu miejscowego, mające zastosowanie osobno dla wykuszy (§ 2 pkt 18 ww. Uchwały) i osobno dla nadwieszń (§ 2 pkt 21 ww. Uchwały), nie zaś ustalenia decyzji o warunkach zabudowy jak w sprawie, w której zapadł ww. wyrok.

Dokonana analiza wskazuje, że „wykusz” został de facto zaprojektowany w formie nadwieszania wszystkich kondygnacji nad parterem, obejmującego wszystkie pomieszczenia przyległe do elewacji, a nie ich część. Zaprojektowane nadwieszanie ok. 80% powierzchni elewacji ponad parterem zostało wysunięte z lica ściany zewnętrznej o 1,5 m poza obowiązującą linię zabudowy w miejscu, w którym na rysunku ww. planu miejscowego nie została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy dla nadwieszń, a zatem z naruszeniem obydwu ww. przepisów.

Tym samym Inwestor nie wykonał w wyznaczonym terminie obowiązku usunięcia nieprawidłowości w dokumentacji załączonej do wniosku o pozwolenie na budowę, wynikających z naruszenia art. 35 ust. 1 pkt 1-3 ustawy Prawo budowlane, wymienionych w postanowieniu nr 197/N/2020.

Mając powyższe na względzie organ stwierdził naruszenie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, polegające na bezskutecznym upływie terminu na usunięcie przez inwestora braków i nieprawidłowości w projekcie wskazanych w postanowieniu. Zgodnie z treścią ww. przepisu uchybienie w tym zakresie stanowi wystarczającą oraz samoistną przesłankę do odmowy udzielenia pozwolenia na budowę.

Wobec powyższego tut. 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.

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 wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Wnioskodawca wniósł opłatę skarbową w kwocie 103,52 zł, na podstawie cz. III pkt 9 ppkt 1 lit. a załącznika do ustawy z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1546 ze zm.)



z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

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

Otrzymują:

1. Inwestor – Budromex Sp. z o.o.
ul. Gołędzinowska 17, 03-308 Warszawa
Pełnomocnik – (adres w aktach sprawy)
 2. Skarb Państwa, Urząd m.st. Warszawy, Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa
Wydział Mienia Skarbu Państwa, ul. T. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa
 3. m.st. Warszawa, Zarząd Mienia m.st. Warszawy
ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa
 4. m.st. Warszawa, Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola
ul. J. Bema 70, 01-225 Warszawa (administrowanie dz. ew. nr 54 w obr. jw.)
 5. Politechnika Warszawska, pl. Politechniki 1, 00-661 Warszawa
 6.
 7.
 8.
 9.
 10.
 11.
- (adresy w aktach sprawy)

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 Gospodarki i Obrotu Nieruchomościami dla Dzielnicy Wola, wm.
4. aa – Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola, wm.

Postępowanie administracyjne prowadził Krzysztof Waręski - podinspektor WAIb dla Dzielnicy Wola, kwareski@um.warszawa.pl, telefon 22 443 57 82, al. „Solidarności” 90, 01-003 Warszawa.