



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Warszawa, 18 grudnia 2020 r.

Znak sprawy: UD-XVII-WAiB-AB.6740.146.2020.KWA  
WOM-BO/23565/20 (11)

**DECYZJA NR 123/N/z/2020**

Na podstawie art. 36a ust. 1 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 z 6 sierpnia 2020 r., uzupełnionego 19 sierpnia 2020 r. przez inwestora –  
**INGKA Centres Polska sp. z o.o.**, Janki, pl. Szwedzki 3, 05-090 Raszyn,

**zmieniam**

ostateczną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 234/N/2015 z 12 listopada 2015 r., zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę obejmującego zmianę sposobu użytkowania dwóch szklarni z przeznaczeniem na funkcję handlowo-usługową z elementami edukacyjno-wystawowymi, wraz z przebudową, podniesieniem poziomu posadzki i podwyższeniem dachu (adres inwestycji: **ul. Górczewska 124** w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, działka ew. nr 91 w obrębie 6-06-06), wydaną na rzecz spółki **IKEA Centres Polska SA**, następnie przekształconej w **INGKA Centres Polska sp. z o.o.**, w następujący sposób:

**zatwierdzam „zamienny” projekt budowlany  
i udzielam pozwolenia na budowę**

**obejmującego:**

zmianę sposobu użytkowania dwóch szklarni z przeznaczeniem na funkcję handlowo-usługową, z elementami edukacyjno-wystawowymi, wraz z ich rozbudową, nadbudową i odbudową (obecny adres inwestycji: teren CH Wola Park, ul. Górczewska 124, działka ew. nr 91/2 – część dawnej działki ew. nr 91, w obrębie jw.),

według „zamiennego” projektu budowlanego z 19 grudnia 2019 r./5 listopada 2020 r., stanowiącego integralną część niniejszej decyzji, wykonanego przez:

- mgr. inż. arch. Szczepana Wrońskiego, posiadającego uprawnienia budowlane nr MA/080/2015 w specjalności architektonicznej, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr. MA-2763,
- mgr. inż. Grzegorza Mazurka, posiadającego uprawnienia budowlane nr MAZ/0457/POOK/11 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr. MAZ/BO/0095/12,

- mgr inż. Agnieszkę Polakowską, posiadającą uprawnienia budowlane nr MAZ/0466/POOS/07 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, wpisaną na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr. MAZ/IS/0881/08,
- mgr. inż. Piotra Wudarczyka, posiadającego uprawnienia budowlane nr MAZ/0424/PWOE/06 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr. MAZ/IE/0120/07.

Istotne odstępienia i inne zmiany w stosunku do projektu zatwierdzonego decyzją nr 234/N/2015 z 12 listopada 2015 r. przedstawiono w:

- pkt. 1 na str. 84 cz. opisowej projektu zagospodarowania terenu „pzt”, tom I,
- pkt. 1 ppkt. 1.1. na str. 5 opisu technicznego cz. „Architektura”, tom II.

Istotne odstępienia dotyczą zmiany:

- charakterystycznych parametrów technicznych szklarni objętych wnioskiem, w tym ich powierzchni zabudowy, powierzchni użytkowej, wysokości, kubatury - bez zmiany ich obrysu i linii zabudowy,
- projektu zagospodarowania terenu w zakresie doprowadzenia infrastruktury technicznej,
- warunków korzystania z obiektów przez osoby niepełnosprawne,
- zamierzonego sposobu użytkowania poszczególnych części odbudowanych szklarni,
- pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków.

**Pozostałe warunki decyzji nr 234/N/2015 z 12 listopada 2015 r. pozostają bez zmian.**

#### UZASADNIENIE

6 sierpnia 2020 r. Inwestor złożył wniosek w sprawie zmiany ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 234/N/2015 z 12 listopada 2015 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę obejmującego inwestycję jw.

Do akt sprawy Inwestor dołączył oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz 3 jednakowe egzemplarze „zamiennego” projektu budowlanego. 19 sierpnia 2020 r. pełnomocnik Inwestora dostarczył czwarty egzemplarz projektu.

Pismem z 20 sierpnia 2020 r. Prezydent m.st. Warszawy poinformował strony niniejszego postępowania 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. Prezydent m.st. Warszawy dokonał weryfikacji projektu budowlanego w zakresie wynikającym z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, stwierdzając w nim braki.

Postanowieniem nr 320/N/2020 z 1 października 2020 r. Prezydent m.st. Warszawy nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w przedłożonym projekcie - zgodnie z art. 35 ust. 3 ww. ustawy.

5 października 2020 r. pełnomocnik Inwestora odebrał postanowienie w urzędzie i wypożyczył projekt budowlany.

6 listopada 2020 r. pełnomocnik Inwestora przy piśmie wyjaśniającym wprowadzone poprawki zwrócił projekt budowlany.

12 listopada 2020 r. pełnomocnik Inwestora złożył wniosek o zawieszenie nin. postępowania.

Postanowieniem nr 370/N/2020 z 12 listopada 2020 r. Prezydent m.st. Warszawy zawiesił postępowanie zgodnie z wnioskiem Inwestora.

Pismem z 4 grudnia 2020 r. pełnomocnik Inwestora wniósł o podjęcie postępowania oraz dostarczył projekt budowlany.

Postanowieniem nr 419/N/2020 z 18 grudnia 2020 r. Prezydent m.st. Warszawy podjął nin. postępowanie na wniosek Inwestora.

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, tut. organ ponownie dokonał sprawdzenia projektu w wymaganym zakresie, określonym w art. 35 ust. 1 pkt. 1-4 ustawy Prawo budowlane, stwierdzając usunięcie wszystkich nieprawidłowości wymienionych w postanowieniu nr 320/N/2020.

„Zamienny” projekt budowlany jest kompletny oraz został sporządzony i sprawdzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane, legitymujące się aktualnym na dzień opracowania i uzupełnienia projektu zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego. Projektanci i sprawdzający złożyli oświadczenie, o którym mowa w art. 20 ust. 4 Prawa budowlanego, zaktualizowane w dniu wprowadzenia poprawek i uzupełnień w projekcie.

Projekt, zgodnie z wymogami art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, zawiera uzgodnienie rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń ppoż. z 30 października 2020 r. – na rysunkach,

Nieruchomość objęta wnioskiem jest zlokalizowana w obszarze, dla którego Rada m.st. Warszawy nie podjęła uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt budowlany jest zgodny z decyzją Zarządu Dzielnicy Wola m.st. Warszawy nr 23/U/2015/wz z 8 kwietnia 2015 r. o warunkach zabudowy, z wymaganiami ochrony środowiska i innymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, 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 przedmiotowej sprawie organ nie stwierdził uchybień, które stanowiłyby podstawę do wydania decyzji innej niż pozytywnej.

Wszystkie warunki określone w ww. przepisach zostały przez inwestora spełnione, zatem zatwierdzenie zamiennego projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę jest uzasadnione i zgodne z przepisami Prawa budowlanego powołanymi w sentencji niniejszej decyzji.

**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 wystąpić 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.

#### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Wnioskodawca wniósł opłatę skarbową w kwocie 539 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 – INGKA Centres Polska sp. z o.o.

pl. Szwedzki 3, Janki, 05-090 Raszyn

pełnomocnik –

+ 2 egz. projektu budowlanego

**Do wiadomości:**

1. PINB dla m.st. Warszawy  
ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, 02-366 Warszawa  
**+ 1 egz. projektu budowlanego**
2. Urząd m.st. Warszawy, Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków  
ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa (drogą elektroniczną)
3. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Warszawie  
ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
4. Urząd m.st. Warszawy, Centrum Obsługi Podatnika  
ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa
5. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola – aa, wm.  
**+ 1 egz. projektu budowlanego**

**Pouczenie:**

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
  - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
  - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
  - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych),

XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 Prawa budowlanego).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ww. ustawy Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ww. ustawy). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ww. ustawy).

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.