



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa,
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

UD-XVII-WAiB-AB.6740.190.2018.KWA
(31.KWA)
WOM-BO/27298/18

Warszawa, dnia 29.04.2019 r.

DECYZJA NR 23/N/o/2019

Na podstawie art. 35 ust. 3 oraz art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.) oraz art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 511), 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 w dniu 03.10.2018 r.

ODMAWIAM

inwestorowi – **Agencji Mienia Wojskowego**, z siedzibą w Warszawie przy ul. Nowowiejskiej 26A, zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą drogową przy ul. **Przy Lasku** w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, na działkach ewid. nr 133/3, 133/4 i 133/5 w obrębie 6-06-04.

UZASADNIENIE

W dniu 03.10.2018 r. inwestor złożył wniosek o pozwolenie na budowę w sprawie jw. Do akt sprawy dołączono oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz 4 egzemplarze projektu budowlanego.

Pismem z dnia 24.12.2018 r., po ostatecznym uzupełnieniu braków we wniosku przez prawidłowo upoważnionego pełnomocnika inwestora, Prezydent m.st. Warszawy zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego.

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 ww. ustawy: „*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 tut. organ administracji architektoniczno-budowlanej, po dokonaniu analizy dokumentacji projektowej załączonej do wniosku, stwierdził w niej nieprawidłowości i braki stanowiące naruszenie art. 35 ust. 1 pkt. 1-3 ww. ustawy.

Zatem, zgodnie z przytoczonymi przepisami, na inwestora został nałożony postanowieniem nr 367/N/2018 z dnia 24.12.2018 r. obowiązek ich usunięcia w ustalonym terminie.

W dniu 16.01.2019 r. pełnomocnik inwestora odebrał ww. postanowienie, co potwierdza data wpisana na zwrotnym potwierdzeniu odbioru listu poleconego a w dniu 22.01.2019 r. wypożyczył projekt budowlany, potwierdzając dokonaną czynność wpisem we wniosku.

W dniu 14.02.2019 r. pełnomocnik inwestora zwrócił częściowo poprawiony i uzupełniony projekt, nadal zawierający nieprawidłowości stanowiące naruszenie ww. przepisów art. 35.

W dniach 18.03.2019 r. i 25.03.2019 r. inwestor ponownie wypożyczał projekt, potwierdzając dokonane czynności wpisami we wniosku.

W dniu 02.04.2019 r. pełnomocnik inwestora ostatecznie zwrócił projekt budowlany.

Tut. organ administracji architektoniczno-budowlanej ponownie dokonał analizy spełnienia w projekcie wszystkich obowiązków nałożonych postanowieniem nr 367/N/2018, a następnie pismem z dnia 23.04.2019 r. zawiadomił strony, zgodnie z art. 10 § 1 kpa, że zmierza do rozstrzygnięcia sprawy, a przed wydaniem decyzji umożliwia stronom wypowiedzenie się co do zebranych materiałów i dowodów.

Jednocześnie, na podstawie art. 79a § 1 kpa, inwestor został poinformowany o nieusunięciu wszystkich wymienionych w ww. postanowieniu nieprawidłowości i braków, co stanowi zależną od strony przesłankę do wydania decyzji odmawiającej udzielenia pozwolenia na budowę. Ponadto inwestor, zgodnie z art. 79a § 2 kpa, został poinformowany o możliwości uzupełnienia braków i skorygowania nieprawidłowości w projekcie celem wykazania spełnienia wszystkich obowiązków nałożonych ww. postanowieniem.

Pomimo możliwości wypełnienia wszystkich obowiązków nałożonych postanowieniem nr 367/N/2018, zgodnie z informacją zawartą w ww. zawiadomieniu, inwestor do chwili obecnej nie dostarczył projektu budowlanego spełniającego wszystkie wymogi art. 35 ust. 1 pkt 1-3 ww. ustawy, a tym samym nie wypełnił wszystkich obowiązków nałożonych na niego ww. postanowieniem, wymienionych w:

- 1) pkt. 1 lit. e, polegające na nieuwzględnieniu, przy określeniu obszaru oddziaływania projektowanych budynków, zakresu zmiany zagospodarowania części terenu działki budowlanej obciążonej służebnością przejścia i przejazdu.
- 2) pkt. 2 lit. a, polegające na niedostosowaniu projektu do wniosku, który nie uwzględnia całego zakresu inwestycji obejmującej w pierwszym etapie rozbiórkę istniejącej hydroforni i pawilonu usługowo-handlowego.
- 3) pkt. 2 lit. b, polegające na niedostosowaniu projektu do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Lasku na Kole, zatwierdzonego Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr XCIII/2738/ 2010 z dnia 21 października 2010 r. w zakresie:
 - a) kolorystyki elewacji projektowanych budynków, zgodnie z paletą barw przyjętych do stosowania w budownictwie na terenie objętym ww. planem,
 - b) braku oznaczenia w projekcie zagospodarowania terenu (dalej pzt) wszystkich chronionych drzew o najwyższych walorach przyrodniczych wskazanych na rysunku ww. planu, a także tych, które zostały przeznaczone do wycinki na podstawie wydanych decyzji administracyjnych załączonych do projektu,
 - c) wysokości budynków podanych w opisie technicznym, określonych niezgodnie z definicją mierzenia wysokości budynku podaną w § 2 ust. 1 pkt 12 ww. uchwały.
- 4) pkt. 2 lit. c, polegające na niedostosowaniu projektu zagospodarowania terenu do zgodności z przepisami techniczno-budowlanymi, w zakresie:
 - a) lokalizacji projektowanych budynków niezapewniających naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z § 13, przy zachowaniu wymagań, o których mowa w § 57 i 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.).
Przedstawiony projekt w pkt. 5 „Analiza obszaru oddziaływania obiektu” w opisie technicznym cz. „Architektura” oraz w części rysunkowej tej analizy, dołączonej do załączników tomu I, wprost wskazuje na:



- nieprawidłowe przestanianie pomieszczeń w projektowanym budynku „C” przez istniejący budynek przy ul. Przy Łasku 6, o wysokości ok. 35 m,
 - niezapewnienie czasu co najmniej 3 godz. nasłonecznienia przynajmniej w 1 pokoju mieszkalnym w lokalach wielopokojowych z ekspozycją okien w kierunku zachodnim, w projektowanych budynkach „B” i „C”, zgodnie z § 60 ust. 1-2 ww. rozporządzenia.
Należy stwierdzić, że przedstawiony projekt nieprawidłowo uwzględnia zapewnienie czasu 3 godz. nasłonecznienia całych lokali, licząc łączny czas nasłonecznienia wszystkich pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
Ponadto niezapewnienie wymaganego oświetlenia i nasłonecznienia niektórych pokoi mieszkalnych w budynku „B” wynika ze zbyt małych okien w stosunku do powierzchni podłogi tych pokoi, nie spełniających warunku zawartego w § 57 ust. 2 ww. rozporządzenia.
- b) realizacji tylko jednego placu zabaw i rekreacji, pomimo wymogu zapewnienia, zgodnie z § 40 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r., kilku takich placów w projekcie zespołu budynków wielorodzinnych objętego jednym pozwoleniem na budowę.
- c) lokalizacji jedyne go placu zabaw wzdłuż granicy działki budowlanej, w większości tuż za ścianą 3-kondygnacyjnego budynku na działce sąsiadującej od strony ul. Bolecha, w sposób który nie zapewnia wymaganego czasu co najmniej 4 godzin nasłonecznienia tego placu.
- d) lokalizacji drogi pożarowej niezapewniającej dostępu do dłuższego boku budynku „C” na całej jego długości, tj. niezgodnie z § 12 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. nr 124, poz. 1030 ze zm.).
Przebieg tej drogi, zapewniający dostęp jedynie do 30% obwodu budynku, jest rozwiązaniem możliwym do zastosowania tylko w przypadku szczególnie uzasadnionym warunkami lokalnymi, który nie został wskazany i uzasadniony w projekcie.
- 5) pkt. 2 lit. d, polegające na dostarczeniu niekompletnego projektu budowlanego, zawierającego uchybienia w zakresie wymogów § 8-10 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 ze zm.), obejmujące:
- a) rysunki wraz z ich opisami, sporządzone w „Analizie obszaru oddziaływania obiektu” w cz. „Architektura” w nieczytelnej technice graficznej oraz błędnej skali, zatem nie mogące potwierdzać zgodności lokalizacji nowo projektowanych budynków w pzt z przepisami techniczno-budowlanymi,
 - b) część rysunkową ww. analizy całkowicie pomijającą analizę przestaniania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w projektowanych budynkach, w tym w budynku „C” przestanianym od strony zachodniej budynkiem przy ul. Przy Łasku 6 o wys. górnej krawędzi elewacji ok. 35 m,
 - c) rysunki analizy nasłoneczniania placu zabaw nie odnoszące się do całego terenu tego placu, uniemożliwiające uznanie ich jako dowodu potwierdzającego zgodność jego lokalizacji w pzt z przepisami techniczno-budowlanymi.
- Wobec powyższego należy przyjąć, że w projekcie brakuje dokumentacji mogącej potwierdzać poprawność lokalizacji nowo projektowanych budynków w pzt, w zw. z przepisami techniczno-budowlanymi zawartymi w § 13 i 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r.
- 6) pkt. 2 lit. e tir. 3, polegające na braku odniesienia w pkt. 4 „Wpływ obiektu na środowisko” cz. „Architektura” do wpływu wycinki 23 drzew z terenu działki budowlanej na warunki rekreacji na terenie projektowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej.
- 7) pkt. 3 tir. 5 i 6, polegające na niezłączeniu:
- a) uzgodnienia zarządcy drogi gminnej ul. Długomiła zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego, polegającej na budowie obiektów budowlanych, w zakresie możliwości włączenia do tej drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą,
 - b) potwierdzenia skutecznego dokonania zgłoszenia wodnoprawnego w związku ze

- stwierdzeniem występowania wód gruntowych o zwierciadle podlegającym sezonowym wahaniom poziomu oraz zamiarem odwodnienia wykopu, o czym jest mowa w pkt. 6 „Wnioski” w Opinii geotechnicznej i pkt. 15 „Wykonanie odwodnień roboczych” w Projekcie geotechnicznym,
- c) pozwolenia na rozbiórkę pawilonu usługowo-handlowego usytuowanego przy ul. Przy Lasku 2, na dz. 133/5 w obr. jw.
- 8) pkt. 6, polegające na niezataczeniu zaświadczeń projektantów cz. „Konstrukcje” i „Instalacje sanitarne” o ich przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, aktualnych w dniu sporządzenia projektu w dniu 15.02.2018 r.

Na podstawie art. 35 ust. 3 ww. ustawy bezskuteczny upływ terminu na usunięcie w projekcie braków i nieprawidłowości wskazanych w postanowieniu nr 367/N/2018 z dnia 24.12.2018 r. stanowi wystarczającą przesłankę do odmowy zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

Wobec odmowy udzielenia pozwolenia na budowę, uwagi do projektu i zastrzeżenia pozostałych stron postępowania co do ważności udzielonej zgody na odstąpienie od przepisu § 271 ust. 8 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury, wniesione w toku niniejszego postępowania, nie miały wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

Wobec powyższego orzeczono 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.

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 czterech 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

Inwestycja z zakresu budownictwa mieszkaniowego została zwolniona z opłaty skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1044 ze zm.).



z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY


Anna Zabłocka
Naczelnik
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Wola

Odwołania od decyzji należy składać pocztą lub w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Wola

al. Solidarności 90, wejście A, poziom 0, stanowisko nr 5

Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola

al. Solidarności 90, 01-003 Warszawa, tel. 22 443 57 77, faks 22 443 56 00

Otrzymują:

1. Inwestor: Agencja Mienia Wojskowego, ul. Nowowiejska 26A, 00-911 Warszawa
pełnomocnik [redacted]
[redacted]
2. Miasto Stołeczne Warszawa, Lasy Miejskie-Warszawa
ul. Korkowa 170A, 04-549 Warszawa
3. Wspólnota Mieszkaniowa „Przy Lasku 1”, ul. Przy Lasku 1, 01-424 Warszawa
Administrator: Zespół Zarządców Nieruchomości Sp. z o.o.
ul. Komitetu Obrony Robotników 48, 02-146 Warszawa
4. Wspólnota Mieszkaniowa „Warszawa ul. Przy Lasku 6”, ul. Przy Lasku 6, 01-424 Warszawa
Administrator: [redacted]
[redacted]
5. Wspólnota Mieszkaniowa „Warszawa ul. Przy Lasku 8”, ul. Przy Lasku 8, 01-424 Warszawa
Administrator: Zespół Zarządców Nieruchomości Sp. z o.o.
ul. Komitetu Obrony Robotników 48, 02-146 Warszawa
6. [redacted]
7. [redacted]
8. [redacted]
9. [redacted]
10. [redacted]
11. [redacted]
12. [redacted]
13. [redacted]
14. [redacted]
15. [redacted]
16. [redacted]
17. [redacted]
18. [redacted]
19. [redacted]

(adresy osób fizycznych w aktach sprawy)

20. Skarb Państwa, Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa
ul. T. Chalubińskiego 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 Dz. Wola, w/m
3. Wydział Gospodarki i Obrotu Nieruchomościami dla Dz. Wola, w/m
4. a/a - WAiB dla Dzielnicy Wola, w/m

postępowanie administracyjne prowadzi:

Krzysztof Waręski – podinspektor WAiB dla Dzielnicy Wola
tel. 22 443 57 82

