



## 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

Warszawa, 27 maja 2020 r.

znak sprawy: UD-XVII-WAiB-AB.6740.190.2018.KWA  
WOM-BO/27298/18 (48)

### DECYZJA NR 37/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 2019 r. poz. 1186 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 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. z 2018 r. poz. 1817), po ponownym rozpatrzeniu wniosku z 3 października 2018 r., w zw. z decyzją Wojewody Mazowieckiego nr 617/OPON/2019 z 12 lipca 2019 r. znak WI-II.7840. 9.21.2019.MB2 uchylającą decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 23/N/o/2019 z 29 kwietnia 2019 r. odmawiającą udzielenia pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji, i przekazującą sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji,

### ODMAWIAM

inwestorowi – **Agencji Mienia Wojskowego**, ul. Nowowiejska 26A, 00-911 Warszawa, **Oddział Regionalny w Warszawie**, ul. Chełmżyńska 9, 04-247 Warszawa, reprezentowanemu przez pełnomocnika -  zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą drogową (adres inwestycji: **ul. Przy Łasku w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy**, działki ew. nr 133/3, 133/4, 133/5 w obrębie 6-06-04).

### UZASADNIENIE

27 września 2019 r. Wojewoda Mazowiecki zwrócił akta nin. sprawy zakończonej decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 23/N/o/2019 z 29 kwietnia 2019 r.

31 października 2019 r. pełnomocnik Inwestora dostarczył projekt budowlany, wypożyczony 7 października 2019 r. w celu wprowadzenia do niego poprawek i uzupełnień.

Pismem z 2 grudnia 2019 r. Prezydent m.st. Warszawy, będąc w posiadaniu kompletnych akt sprawy, zawiadomił wszystkie strony o ponownym rozpatrywaniu wniosku z 3 października 2018 r. w nin. sprawie.

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 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 2 i 3 ustawy Prawo budowlane.

Zatem, zgodnie z przytoczonymi przepisami, postanowieniem nr 419/N/2019 z 2 grudnia 2019 r. organ nałożył na inwestora obowiązek ich usunięcia w terminie 30 dni od daty doręczenia pisma. Strony zostały również poinformowane o tym, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu na usunięcie wszystkich wymienionych nieprawidłowości organ wyda decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

24 grudnia 2019 r. pełnomocnik Inwestora odebrał ww. pismo, co potwierdza data wpisana na zwrotnym potwierdzeniu jego odbioru.

8 stycznia 2020 r. pełnomocnik Inwestora wypożyczył projekt budowlany.

Postanowieniem nr 27/N/2020 z 24 stycznia 2020 r. Prezydent m.st. Warszawy, na podstawie art. 77 § 2 Kpa, zmienił postanowienie nr 419/N/2019 w zakresie ustalenia nowego terminu usunięcia nieprawidłowości w projekcie na wniosek pełnomocnika Inwestora z 20 stycznia 2020 r.

Postanowieniem nr 79/N/2020 z 17 marca 2020 r. Prezydent m.st. Warszawy zmienił postanowienia nr 419/N/2019 oraz nr 27/N/2020 w zakresie ponownego ustalenia nowego terminu usunięcia nieprawidłowości w projekcie na słuszny wniosek pełnomocnika Inwestora z 6 marca 2020 r.

Przy piśmie z 4 maja 2020 r. (data wpływu 5 maja 2020 r.) Inwestor zwrócił projekt budowlany.

Po ponownym sprawdzeniu projektu w zakresie zgodności wprowadzonych do niego poprawek i uzupełnień z wymogami określonymi w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane oraz usunięcia nieprawidłowości wymienionych w postanowieniu nr 419/N/2019, organ stwierdził, że projekt zawiera uchybienia wskazane w:

- **pkt. 1**, polegające na niedoprowadzeniu projektu budowlanego do zgodności z wnioskiem: przedstawiona do zatwierdzenia dokumentacja zawiera projekt przebudowy pasa drogowego oraz przebudowy istniejącego i budowy nowych zjazdów z ul. Długomiła poza wskazanym we wniosku terenem inwestycji,
- **pkt. 2**, polegające na niedoprowadzeniu projektu zagospodarowania terenu (dalej „pzt”) do zgodności z przepisami techniczno-budowlanymi, zawartymi w § 13 i 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), które nakładają wymóg zapewnienia „naturalnego oświetlenia” pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, w zakresie ich przesłaniania, nasłonecznienia i zaciemniania, wynikającego z prawidłowego, wzajemnego usytuowania projektowanych i istniejących budynków.
- **pkt. 3 lit. b**, polegające na nieoprawieniu tomu IV w sposób uniemożliwiający jego dekompletację,
- **pkt. 3 lit. e**, polegające na określeniu poziomu terenu przed wejściem do projektowanego budynku „A” jako „-0,04 = 27,36 m npw”, co spowodowało, że przy projektowanej górnej krawędzi elewacji na poziomie +20,00 m, osiągnie on wysokość 20,04 m, naruszając § 19 pkt 2 ppkt 3 Uchwały Rady m.st. Warszawy nr XCIII/2738/2010 z 21 października 2010 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Lasku na Kole, w którym została ustalona maksymalna wysokość dla projektowanego budynku - 20 m,
- **pkt. 3 lit. f**, polegające na niejednoznacznym określeniu w części rysunkowej i w opisie technicznym charakterystycznych danych technicznych budynków „A” i „B”, w tym liczby projektowanych lokali mieszkalnych oraz ich powierzchni użytkowych (str. 6-8, 17-27, tom I),
- **pkt. 5**, polegające na niezłączeniu potwierdzenia skutecznie dokonanego zgłoszenia wodnoprawnego wykonania odwodnienia wykopu budowlanego (str. 262, tom I). Załączona kopia zgłoszenia z 24 kwietnia 2019 r. nie dowodzi jego przyjęcia,
- **pkt. 8**, polegające na niedokonaniu autoryzacji wszystkich wprowadzonych zmian w cz. rysunkowej „Architektura” (str. 75, 76, 82, tom I) czytelnym podpisem projektanta i datą.

Ponadto, po wprowadzeniu poprawek i uzupełnień w projekcie dostarczonym 5 maja 2020 r., organ stwierdził w nim nowe nieprawidłowości w zakresie art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, a mianowicie:

- 1) nieuwzględnienie na stronie tytułowej projektanta i sprawdzającego cz. projektu pt. „Branża drogowa” (str. 310-345, tom I),
- 2) błędne wpisanie w metrykach rysunków cz. „Architektura”, sporządzonych 15 lutego 2018 r., osoby sprawdzającej, która uczestniczyła w sprawdzeniu tej części projektu od września 2018 r., zgodnie z wpisem na stronie tytułowej,
- 3) niewpisanie daty wprowadzenia poprawek na rysunkach cz. „pzt” z 15 lutego 2018 r., wynikającej z obowiązku usunięcia nieprawidłowości wskazanych w postanowieniu nr 419/N/2019 z 2 grudnia 2019 r.,
- 4) niespójność opisu technicznego z częścią rysunkową w tomach I, III, IV, w zakresie budowy osiedlowych sieci infrastruktury technicznej oraz „usunięcia kolizji” istniejących sieci z projektowaną zabudową, wymienionych w pkt. 1.1.2. „Przedmiot opracowania” na str. 6-7,



oraz w pkt. 1.1.9. „Projektowane uzbrojenie” na str. 14 części opisowej „pzt”, tom I. Rysunek „pzt” nr 1 oraz rysunki uzupełniające nr 1A-1E na str. 67-72, tom I, ani rysunki w projektach „branżowych”, tomy III-IV, w opisach nie odnoszą się do opracowania osobnych projektów budowy osiedlowych sieci poza zakresem przedstawionej dokumentacji, ani nie odnoszą się do etapowania planowanej inwestycji, zgodnie z wymogami art. 33 ust. 1 ustawy Prawo budowlane oraz z zapisem w pkt. 1.1.2. na str. 7 „pzt”.

- 5) naruszenie w „pzt” na rys. nr 1-1B (str. 67-69, tom I) przepisów techniczno-budowlanych, zawartych w § 19 ust. 1 pkt 1 lit. a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.), w zakresie odległości projektowanego stanowiska postojowego od placu zabaw poniżej wymaganej - 7 m.
- 6) niezgodność projektu z ustaleniami ww. planu miejscowego w zakresie projektowanej kolorystyki elewacji wykończonej tynkiem w kolorze m.in. „Nebraska 4” (rys. nr 19-30 na str. 93-104, tom I), odpowiadającym kolorowi szaremu, natomiast § 5 pkt 1 lit. j ww. Uchwały Rady m.st. Warszawy nr XCIII/2738/2010 dopuszcza wykończenie elewacji w tynku wyłącznie w kolorze „jasny szary”, np. „Nebraska 1” lub „Nebraska 2”.

W ocenie organu załączona analiza nie zawiera jednoznacznych wniosków w zakresie łącznego spełnienia wszystkich warunków zawartych w § 13, 57 i 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r., a zatem nie dowodzi zapewnienia „naturalnego oświetlenia” pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, w tym ich nasłonecznienia, przy wymaganej minimalnej wielkości powierzchni okien określonej w § 57 ww. rozporządzenia. Kwestia nasłonecznienia, którego zapewnienie jest jednym z czynników wpływających na zapewnienie naturalnego oświetlenia pomieszczeń, powinna być wyjaśniona i uzasadniona w sposób czytelny, umożliwiającą skontrolowanie przeprowadzonej analizy w zakresie zarówno przyjętych danych, jak też wynikających wniosków.

Zgodnie z § 13 ust. 1 ww. rozporządzenia warunek umożliwienia naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi uznaje się za spełniony, jeżeli:

„1) między ramionami kąta  $60^\circ$ , wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż:  
a) wysokość przesłaniania (...). 2) zostały zachowane wymagania, o których mowa w § 57 i 60”.

Zgodnie z § 13 ust. 2 ww. rozporządzenia: „Wysokość przesłaniania, o której mowa w ust. 1 pkt 1, mierzy się od poziomu dolnej krawędzi najniżej położonych okien budynku przesłanianego do poziomu najwyższej zacieniającej krawędzi obiektu przesłaniającego lub jego przesłaniającej części”.

Natomiast zgodnie z przytoczonym § 57 ww. rozporządzenia:

„1. Pomieszczenie przeznaczone na pobyt ludzi powinno mieć zapewnione oświetlenie dzienne, dostosowane do jego przeznaczenia, kształtu i wielkości, z uwzględnieniem warunków określonych w § 13 (...).

2. W pomieszczeniu przeznaczonym na pobyt ludzi stosunek powierzchni okien, liczonej w świetle ościeżnic, do powierzchni podłogi powinien wynosić co najmniej 1:8 (...).”

Oraz zgodnie z § 60 ww. rozporządzenia:

- „1. Pomieszczenia (...) powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy (...), natomiast pokoje mieszkalne – w godzinach 7<sup>00</sup>-17<sup>00</sup>.
2. W mieszkaniach wielopokojowych wymagania ust. 1 powinny być spełnione przynajmniej dla jednego pokoju”.

Dokonane wnikliwe sprawdzenie projektu wskazuje brak istotnych danych, na podstawie których została sporządzona analiza nasłonecznienia, w tym sposób obliczenia wysokości punktu jego pomiaru, wyznaczonego bez wyjaśnienia na przecięciu poziomej i pionowej osi okien badanych pomieszczeń. Ustalenie wysokości punktu pomiaru nasłonecznienia oraz związanej z tym wysokości zacięcia okien badanego pomieszczenia jest kluczowe dla analizy wyznaczonych tzw. „linii pomocniczych” określających odległość, w jakiej górna krawędź elewacji przesłaniającego budynku zaczyna ograniczać nasłonecznienie danego pomieszczenia w budynku przesłanianym, np. na parterze budynku przy ul. Przy Lasku 6 (rys. nr 34A i 34B na str. 258-259, tom I), czy na parterze projektowanego budynku „C” (rys. nr 15A i 15B na str. 236-237, tom I).

Nie budzi wątpliwości organu, że czas nasłonecznienia pomieszczenia należy liczyć łącznie dla wszystkich jego okien, od chwili rozpoczęcia nasłonecznienia, np. przy nadprożu, przy dolnej krawędzi lub przy pionowej krawędzi okna, dla jego pełnej wysokości i szerokości oraz o wymaganej minimalnej powierzchni równej 1/8 powierzchni podłogi danego pomieszczenia, zgodnie z ww. przepisami, a nie w sposób przyjęty w projekcie dla części okien wyznaczonych jego osiami.

Dlatego, w ocenie organu, ustalenie punktu pomiaru nasłonecznienia w nieuzasadniony, arbitralny sposób w połowie wysokości okien istniejących pomieszczeń „Ho” = 3 m, oraz projektowanych pomieszczeń „Ho” = 1,7 m, narusza ww. przepisy rozporządzenia w zakresie wymogu zapewnienia naturalnego ich oświetlenia przez **pełne okna o powierzchni określonej w ww. przepisach**.

Ponadto wpływ na wnioski z analizy ma zarówno oczywisty błąd obliczeniowy przy wyznaczeniu linii pomocniczej określającej odległość, w jakiej górna krawędź elewacji projektowanego budynku „A” nie będzie ograniczać nasłonecznienia pomieszczenia przez okna na parterze budynku „C” (rys. nr 15A i 15B na str. 236-237, tom I), jak też analiza nasłonecznienia placu zabaw, sporządzona oddzielnie dla wybranych jego części, przy ustalonych punktach pomiaru ich nasłonecznienia na przecięciu poprowadzonych przekątnych, zamiast dla całości wyznaczonego terenu.

5 maja 2020 r. Inwestor zwrócił projekt budowlany przy piśmie wyjaśniającym dokonanie w nim korekt i uzupełnień w zw. z postanowieniem Prezydenta m.st. Warszawy nr 419/N/2019 z 2 grudnia 2019 r. nakładającym obowiązek usunięcia w nim wskazanych nieprawidłowości.

Postanowieniem nr 419/N/2019 organ poinformował strony, że, po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu na usunięcie wszystkich wymienionych nieprawidłowości, wyda decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

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 wszystkich nieprawidłowości wskazanych w postanowieniu nr 419/N/2019. Zgodnie z treścią ww. przepisu jego naruszenie stanowi wystarczającą, samoistną przesłankę do odmowy zatwierdzenia projektu budowlanego i 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 składać pocztą lub 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

Inwestycja z zakresu budownictwa mieszkaniowego została zwolniona z opłaty skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1000 ze zm.).



z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

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

#### Otrzymują:

1. Inwestor: Agencja Mienia Wojskowego  
ul. Nowowiejska 26A, 00-911 Warszawa  
Oddział Regionalny w Warszawie  
ul. Chełmżyńska 9, 04-247 Warszawa  
pełnomocnik

2. 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
  3. Wspólnota Mieszkaniowa „Warszawa ul. Przy Lasku 6”  
ul. Przy Lasku 6, 01-424 Warszawa  
Administrator: Gerydon Zarządzanie Nieruchomościami Jakub Daszkowski  
ul. Powstańców Śląskich 103/2, 01-355 Warszawa
  4. 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
  5.
  - 6.
  - 7.
  - 8.
  - 9.
  - 10.
  - 11.
  - 12.
  - 13.
  - 14.
  - 15.
  - 16.
  - 17.
  - 18.
- (adresy osób fizycznych w aktach sprawy)
19. Miasto Stołeczne Warszawa, Lasy Miejskie-Warszawa  
ul. Korkowa 170A, 04-549 Warszawa
  20. 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. Urząd m.st. Warszawy  
Wydział Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości dla Dzielnicy Wola, w/m
3. a/a - WAiB dla Dzielnicy Wola, w/m

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



