



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.6740.186.2018.EDW
(12)
WOM-BO/26779/18

Warszawa, dnia 14.06.2019 r.

DECYZJA NR 42/N/o/2019

Na podstawie art. 35 ust. 3 w związku z art. 32 ust. 1 pkt 2 oraz 82 ust 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.),

w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1817) oraz art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tj. Dz. U. 2019 r. poz. 511)

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z 27 września 2018 r.

odmawiam zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę

dla:

Juma M. Biernacki i Wspólnicy Sp.j.,
ul. Kolejowa 5/7, 01-217 Warszawa

obejmującego:

przebudowę i nadbudowę budynku biurowego „A” wraz ze zmianą sposobu użytkowania z funkcji biurowej na mieszkaniową z usługami w parterze i zmianą zagospodarowania terenu przy **ul. Kolejowej 5/7** w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy (dz. ew. nr 121/7 z obrębem 6-04-08).

UZASADNIENIE

W dniu 27.09.2018 r. inwestor wystąpił do Prezydenta m.st. Warszawy z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji.

Pismem z dnia 12.10.2018 r. Prezydent m.st. Warszawy poinformował strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego.

W związku z brakami i nieprawidłowościami w dołączonym projekcie budowlanym, postanowieniem nr 328/N/2018 z dnia 14.11.2018 r. Prezydent m.st. Warszawy nałożył na inwestora, w trybie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, obowiązek usunięcia braków w dokumentacji projektowej załączonej do wniosku, w terminie 30 dni od daty doręczenia ww. postanowienia, pod rygorem odmowy zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

Inwestor odebrał ww. postanowienie w dniu 21.11.2018 r. (jak odczytano ze zwrotnego potwierdzenia odbioru). Tym samym termin na uzupełnienie braków upłynął w dniu 21.12.2018 r.

W dniu 19.12.2018 r. wpłynął wniosek inwestora o zawieszenie ww. postępowania. Wniosek złożono w terminie przysługującym na uzupełnienie braków wymienionych w postanowieniu jw. Strony nie zgłosiły zastrzeżenia co do wniosku o zawieszenie postępowania, wobec czego Prezydent m.st. Warszawy postanowieniem nr 24/N/2019 z dnia 28.01.2019 r. zawiesił postępowanie administracyjne.

W dniu 10.04.2019 r. inwestor zwrócił się z pisemną prośbą o podjęcie zawieszzonego postępowania oraz dołączył do akt sprawy projekt budowlany w 4 egz.

Postanowieniem nr 171/N/2019 z dnia 29.05.2019 r. Prezydent m.st. Warszawy na wniosek inwestora podjął zawieszony postępowanie.

Odwołania od decyzji należy składać pocztą lub w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Wola, al. Solidarności 90, wejście A, poziom 0, stanowisko nr 5

Prezydent m.st. Warszawy sprawdził projekt budowlany w zakresie uzupełnienia braków wskazanych w postanowieniu nr 328/N/2018 z dnia 14.11.2018 r.

W ocenie organu inwestor nie usunął wszystkich nieprawidłowości w projekcie budowlanym wskazanych w ww. postanowieniu. W pkt. 4 tir. 3 ww. postanowienia organ zobowiązał inwestora do doprowadzenia projektu do zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Kolejowej w zakresie linii zabudowy według rysunku planu (§ 31 ust. 2 pkt 6 w związku z § 5 ust. 1 pkt 1). W piśmie z dnia 10.04.2019 r. inwestor powołał się na zapis § 2 ust.1 pkt 22 ww. planu miejscowego uzasadniając niedostosowanie inwestycji do zgodności z planem miejscowym w powyższym zakresie. Ww. przepis stanowi, cyt.: *„Ile kroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o: obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające obowiązujące miejsca sytuowania zewnętrznych ścian budynków, przy czym dopuszcza się możliwość wycofania parterów i ostatnich kondygnacji budynków”*. Zdaniem inwestora z treści przywołanego przepisu wynika, że obowiązek sytuowania budynków w obowiązującej linii zabudowy dotyczy sytuowania nowych zewnętrznych ścian budynków, a nie przebudowy czy nadbudowy budynków istniejących - w rozumieniu § 2 ust.1 pkt 6 ww. uchwały. Zgodnie z § 2 ust.1 pkt 6, cyt.: *„Ile kroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o: zabudowie – należy przez to rozumieć budynki istniejące lub projektowane;”*, wobec powyższego zdaniem tu. organu przepisy uchwały odnoszą się na równi do istniejących i projektowanych budynków, a tym samym mają zastosowanie w przypadku nadbudowy istniejących budynków.

Wobec powyższego, w nawiązaniu do przepisu § 14 ust.1 pkt 1b ww. uchwały można przebudować, rozbudować i nadbudować zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jednakże ww. zabudowa musi być zgodna z pozostałymi warunkami ustalonymi przez obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wskazać należy, że organ administracji architektoniczno-budowlanej ma obowiązek sprawdzenia projektu budowlanego z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zarówno w zakresie ustaleń szczegółowych, jak i ogólnych planu miejscowego. Zatem, jak wskazał inwestor w piśmie z dnia 10.04.2019 r., w ocenie tutejszego organu możliwa jest rozbudowa i nadbudowa zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu, jednakże zabudowa ta musi odpowiadać również warunkom wskazanym w ustaleniach szczegółowych planu, w tym § 31 ust. 2 pkt 6 ww. uchwały dot. linii zabudowy. Mając na względzie powyższe, tu. organ nie może zgodzić się z interpretacją przedstawioną przez inwestora, że w przypadku nadbudowy istniejącego budynku, nie ma zastosowania obowiązek zachowania linii zabudowy, zgodnie z § 31 ust. 2 pkt 6, ponieważ w ww. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego brak jest przepisów o zwolnieniu z obowiązku zachowania linii zabudowy wg rysunku planu w przypadku nadbudowy budynku. W świetle powyższych ustaleń, w ocenie tu. organu, inwestor nie dostosował inwestycji do zgodności z ww. planem w powyższym zakresie, a tym samym nie uzupełnił wszystkich braków wskazanych w postanowieniu nr 328/N/2018 z dnia 14.11.2018 r.

Zgodnie z art. 10 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego pismem z dnia 29.05.2019 r. Prezydent m.st. Warszawy zawiadomił strony postępowania o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, materiałów i zgłoszonych żądań, w terminie 3 dni roboczych od dnia doręczenia zawiadomienia.

Jednocześnie, w ww. piśmie z dnia 29.05.2019 r., Prezydent m.st. Warszawy działając na podstawie art. 79 a § 1 Kpa zawiadomił strony postępowania, że w wyniku oceny zebranego materiału dowodowego stwierdził, że inwestor nie usunął wszystkich nieprawidłowości w projekcie budowlanym, wskazanych w postanowieniu Prezydenta m.st. Warszawy nr 328/N/2018 z dnia 14.11.2018 r., co będzie skutkowało wydaniem decyzji odmawiającej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

Ponadto, w ww. piśmie z dnia 29.05.2019 r., Prezydent m.st. Warszawy poinformował strony, że Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy w piśmie z dnia 10 kwietnia 2019 r. zgłosiło uwagę, że cel planowanej inwestycji jest niezgodny z celem, na jaki

Odwołania od decyzji należy składać pocztą lub w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Wola, al. Solidarności 90, wejście A, poziom 0, stanowisko nr 5



nieruchomość objęta wnioskiem została oddana w użytkowanie wieczyste, w kontekście nałożonego na użytkownika wieczystego (w tym przypadku jednocześnie inwestora) obowiązku utrzymania znajdujących się na gruncie budynków i urządzeń w należyтым stanie.

Odnosząc się do powyższego zarzutu tuż. organ administracji architektoniczno-budowlanej informuje, że jako organ rozpoznający sprawę udzielenia pozwolenia na budowę nie ma podstaw do kwestionowania prawa do użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości i badania celu określonego w dokumencie potwierdzającym nabycie tego prawa. Tuż. organ jest związany oświadczeniem wnioskodawcy o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i może je zakwestionować tylko wówczas, gdy z zebranych w sprawie dowodów wynika bezspornie, że wnioskodawcy w rzeczywistości nie przysługuje prawo, na które się powołuje. Należy zauważyć, że umowa o oddanie gruntu należącego do Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie. Może to nastąpić na żądanie właściwego organu w postępowaniu cywilnym przed sądem powszechnym. Powstały na tym tle spór pomiędzy właścicielem gruntu i wieczystym użytkownikiem ma charakter sporu cywilnego i nie może być rozstrzygnięty przedmiotową decyzją administracyjną.

Pełnomocnik inwestora zapoznał się z aktami sprawy w dniu 13.06.2019 r.

Do chwili wydania niniejszej decyzji, w terminie wyznaczonym na wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, do tutejszego organu nie wpłynęły dodatkowe uwagi dotyczące przedmiotowego postępowania, jak również inwestor, zgodnie z art. 79a § 2 kpa, nie przedłożył dodatkowych dowodów celem wykazania spełnienia wszystkich obowiązków nałożonych postanowieniem nr 328/N/2018 z dnia 14 listopada 2018 r.

W tej sytuacji organ stwierdza oczywisty brak możliwości wydania pozwolenia na budowę w niniejszej sprawie, mając na względzie wymogi art. 35 ust 3 ustawy Prawo budowlane tj. cyt.: *„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 związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za moim pośrednictwem 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.

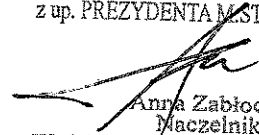
Przepis § 2 stosuje się także w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie

Odwołania od decyzji należy składać pocztą lub w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Wola, al. Solidarności 90, wejście A, poziom 0, stanowisko nr 5

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.



z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY


Anna Zabłocka
Maczełnik
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Wola

Otrzymują:

1. - pełnomocnik inwestora
2. AIRTECH Sp. z o.o. Sp.j., ul. Kolejowa 5/7, 01-217 Warszawa
3. m.st. Warszawa Zarząd Mienia m.st. Warszawy, ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa
4. Skanska Residential Development Poland Sp. z o.o., al. "Solidarności" 173, 00-877 Warszawa
5. Skarb Państwa, Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy,
ul. T. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa

Do wiadomości:

6. Wydział Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości dla Dzielnicy Wola – w miejscu
7. Wydział Gospodarki i Obrotu Nieruchomościami dla Dzielnicy Wola – w miejscu
8. PINB dla m.st. Warszawy – ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, 02-366 Warszawa
9. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola - a/a

Postępowanie administracyjne prowadziła: Ewa Dworecka-Zakrzewska (główny specjalista w WAiB dla Dzielnicy Wola tel. 22 44 35 781).

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