



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.6740.172.2018.LLA
(9.GMA)
WOM-BO/25638/18

Warszawa, dnia 17 stycznia 2019 r.

DECYZJA NR 5/N/o/2019

Na podstawie art. 35 ust. 3 w związku z art. 32 ust. 4 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.) oraz art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tj. Dz.U. z 2018 r., poz. 995 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),

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 12 września 2018 r.

odmawiam zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla Inwestora:

P.D. International Sp.z o.o., ul. Nakielska 3, 01-106 Warszawa

obejmującego:

budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budynku węzła cieplnego, dojazdów, parkingów, chodników, szczelnego zbiornika retencyjnego oraz niezbędnej infrastruktury technicznej (adres inwestycji: **ul. Nakielska 7**, dz. ew. nr 6/2 obr. 6-07-11 w Warszawie).

UZASADNIENIE

W dniu 12 września 2018 r. Inwestor złożył wniosek o pozwolenie na budowę w przedmiotowej sprawie, który ostatecznie uzupełnił w dniu 5 października 2018 r. po wcześniejszym wezwaniu tut. organu z dnia 21 września 2018 r. Do akt sprawy Inwestor dołączył oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz 4 egzemplarze projektu budowlanego.

Prezydent m.st. Warszawy, stosownie do art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 11 października 2018 r. poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Następnie, po dokonaniu weryfikacji projektu budowlanego na podstawie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego, postanowieniem Nr 346/N/2018 z dnia 29 listopada 2018 r. nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia braków w dokumentacji projektowej załączonej do wniosku w terminie 30 dni od dnia doręczenia niniejszego postanowienia.

Www. postanowienie zostało odebrane osobiście przez pełnomocnika Inwestora – [redacted] w dniu 12 grudnia 2018 r., zatem termin na uzupełnienie dokumentacji projektowej upłynął w dniu 12 stycznia 2019 r. W dniu 10 stycznia 2019 r. wpłynęła odpowiedź pełnomocnika Inwestora na postanowienie wraz z 4 egzemplarzami projektu budowlanego. Po ponownej weryfikacji dokumentacji projektowej tut. organ stwierdził, że Inwestor nie uzupełnił wszystkich braków w projekcie budowlanym.

W ocenie tut. organu projektowany budynek wielorodzinny nie będzie posiadał dostępu do drogi publicznej.

Zgodnie z § 14 ust. 1 zdanie 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.): „Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych”. Zgodnie zaś z art. 5 ust. 1 Prawa budowlanego: „Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim

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

urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych (...)", a zatem również zgodnie z § 14 ust. 1 zdanie 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zatem, o ile zamierzeniem budowlanym jest budowa obiektu budowlanego, jakim jest budynek, pozwolenie na budowę powinno objąć całe zamierzenie, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Brak rozwiązania w projekcie budowlanym kwestii dostępu do drogi publicznej należy rozpatrywać w kategorii niekompletności tego projektu (art. 34 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego).

W odpowiedzi na postanowienie Inwestor napisał: „Część rysunkowa projektu zagospodarowania terenu wskazuje układ komunikacji wewnętrznej przedstawiony w nawiązaniu do istniejącej komunikacji zewnętrznej. Na etapie niniejszego wniosku nie przewiduje się układu komunikacji zewnętrznej innej niż stan istniejący”. Przedłożona część rysunkowa projektu zagospodarowania terenu przedstawia „tymczasowe utwardzenie terenu (poza zakresem opracowania i wniosku)”, natomiast z części opisowej projektu zagospodarowania terenu wynika, że dojazd do terenu zrealizowany jest poprzez istniejącą, będącą w użytkowaniu jezdnię betonową obsługującą dz. ew. nr 6/1.

Zauważyć należy, że tymczasowe rozwiązanie dostępu do drogi publicznej w postaci utwardzenia terenu nie gwarantuje, że projektowany budynek będzie miał zapewniony dostęp do drogi publicznej w przyszłości, a jak już wspomniano wyżej: obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, który w tym przypadku nie jest tymczasowy.

Ponadto istniejąca jezdnia betonowa oraz planowane tymczasowe utwardzenie terenu znajdują się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta, zatwierdzonym Uchwałą Nr LVII/1669/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2009 r. Nr 104, poz. 2969), w miejscu w którym plan przewiduje budowę drogi publicznej, w jednostce terenowej oznaczonej w planie symbolem 11 KDZ – ulica zbiorcza (ul. Nakielska).

Konsekwencją przeznaczenia w planie północnej części działki ew. nr 6/2 pod drogę publiczną jest brak prawnej możliwości realizacji inwestycji innej niż realizacja drogi publicznej. W postanowieniu przytoczono przepis art. 35 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), zgodnie z którym: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.” Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza użytkowanie terenów wyłącznie w sposób dotychczasowy. Zatem każda zmiana dotychczasowego zagospodarowania terenu musi być zgodna z ustaleniami planu, tzn. musi prowadzić do realizacji drogi publicznej, bo takie jest przeznaczenie północnej części działki ew. nr 6/2.

O ile istniejąca jezdnia betonowa znajdująca się w pasie drogowym projektowanej ulicy 11 KDZ, obsługująca działkę ew. nr 6/1, posiada pośrednie połączenie z drogą publiczną poprzez działkę ew. nr 3/4 i może być użytkowana w sposób dotychczasowy, to już realizacja nowego utwardzenia terenu w pasie drogowym określonym w planie, w celu połączenia terenu inwestycji z ww. jezdnią betonową nie będzie zgodna z zasadami określonymi w § 12 planu, odnoszącymi się do tymczasowego zagospodarowania terenów, ponieważ zmieni dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu objętego utwardzeniem.

Nie sposób zgodzić się z Inwestorem, że północna część działki ew. nr 6/2, w miejscu w którym przewiduje się utwardzenie, będzie użytkowana w sposób dotychczasowy, ponieważ zmiana zagospodarowania centralnej części działki pod budynek mieszkalny wielorodzinny wprowadza konieczność zapewnienia do niego dojścia i dojazdu umożliwiającego dostęp do drogi publicznej. Z części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu nie wynika, aby w miejscu planowanego utwardzenia istniało

dojście/dojazd do terenu inwestycji, które można by uznać za dotychczasowy sposób użytkowania.

W efekcie brak prawnej możliwości realizacji utwardzenia terenu określonego na projekcie zagospodarowania terenu jako „*tymczasowe poza zakresem opracowania i wniosku*” w przyszłości ze względu na niezgodność z planem miejscowym nie może stanowić podstawy do uznania, że do projektowanego budynku będzie zapewniony dostęp do drogi publicznej. Dostęp ten musi być realny, faktycznie i prawnie zagwarantowany.

Podkreślić należy, że dostęp do drogi publicznej jest niezbędnym warunkiem umożliwiającym podjęcie na określonym terenie realizacji konkretnego zamierzenia inwestycyjnego. Dostęp do drogi publicznej musi zostać wykazany przez inwestora w postępowaniu w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. W tym zakresie nie jest wystarczające twierdzenie inwestora o istnieniu takiego dostępu. Dostęp prawny do drogi publicznej oznacza, że musi on wynikać wprost z przepisu prawa, czynności prawnej bądź orzeczenia sądowego. Faktyczny dostęp musi rzeczywiście zapewniać możliwość przejścia i przejazdu do drogi publicznej. Musi to być dostęp realny, możliwy do wyegzekwowania przy użyciu dostępnych środków prawnych. Zapewnienie dostępu terenu inwestycji do drogi publicznej jest bowiem jednym z kilku warunków, od spełnienia których uzależniona jest możliwość pozytywnego rozstrzygnięcia sprawy.

Mając na uwadze powyższe podkreślić należy, że tut. organ nie kwestionuje prawa przechodu i przejazdu na rzecz kaźdoczesnego użytkownika wieczystego lub właściciela działki ew. nr 6/2 ustanowionej na działce ew. nr 3/4 na podstawie słuźebności. Kluczową kwestią jest zagospodarowanie działki ew. nr 6/2 zgodnie z planem miejscowym w taki sposób, aby projektowany budynek miał prawnie zapewniony dojazd i dojście do drogi publicznej. W ocenie organu w przedmiotowej sprawie dostęp do drogi publicznej nie został przez Inwestora wykazany.

Ponadto wskazać należy, że projekt budowlany zawiera inne nieprawidłowości takie jak nieautoryzowane wklejki i poprawki naniesione korektorem. Dołączone do projektu zestawienie powierzchni użytkowych mieszkań oraz projekt geotechniczny nie zostały uwzględnione w spisie treści, ponadto nie zostały dołączone do projektu w sposób uniemożliwiający jego dekompletację.

Zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, 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 Inwestor nie spełnił wymogów postanowienia Nr 346/N/2018 z dnia 29 listopada 2018 r., w szczególności w zakresie dostępu terenu inwestycji do drogi publicznej, tut. organ nie mógł zatem wydać decyzji innej niż odmowa zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

Mając na względzie powyższe 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

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

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.



z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

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

Otrzymują:

1.
2. Zarząd Mienia m.st. Warszawy
ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa

Do wiadomości:

1. PINB dla m.st. Warszawy – ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, 02-366 Warszawa
2. Urząd m.st. Warszawy, BAiPP – ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa
3. Urząd m.st. Warszawy, Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa – ul. T. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa
4. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola - a/a

postępowanie administracyjne prowadzi – inspektor Lidia Lada (WAiB dla Dzielnicy Wola, tel. 22 443 57 80)

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

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
dla DZIELNICY WOLA

Michał Kudzyński

ODDZIAŁ KADRY
ZARZĄDZANIA
DZIAŁALNOŚCI

Grażyna Mu