

Warszawa, 5 kwietnia 2011 r.

Stowarzyszenie Mieszkańców  
Osiedla Odkryta 56 – Światowida 63  
w Warszawie  
adres do doręczeń:  
X. xxxxx  
ul. Odkryta xxxx  
Warszawa

Radny Dzielnicy Białołęka  
Miasta Stołecznego Warszawy  
Wojciech Tumas  
ul. Modlińska 197  
03-122 Warszawa

*Szanowny Panie,*

zwracam się z uprzejmą prośbą o wystosowanie zapytania odnośnie postępowania z wniosku Inwestora Green House Development w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażem podziemnym, wjazdem oraz infrastrukturą techniczną na terenie działki ew. nr 9 z obrębu 4-01-13 zadając następujące pytanie Naczelnikowi Wydziału Architektury i Budownictwa Dzielnicy Białołęka Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy:

1. Czy w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę została wydana prawomocna decyzja ?
2. Jaki obszar oddziaływania został określony dla postępowania w sprawie pozwolenia na budowę na działce nr 9 ?
3. Jaki obszar oddziaływania został określony dla postępowania w sprawie warunków zabudowy dla działki nr 9 ?
4. Jakie są ewentualne podstawy prawne oraz faktyczne braku zawiadomienia współwłaścicieli działki nr 41 sąsiadującej z działką nr 9 ?

### **Uzasadnienie:**

Celem Stowarzyszenia jest działanie na rzecz mieszkańców osiedla Odkryta 56 – Światowida 63 w Warszawie. Stowarzyszenie realizuje swoje cele m.in. poprzez występowanie z wnioskami, skargami i opiniami do właściwych organów administracji.

Postępowanie, którego dotyczy niniejszy list, prowadzone jest na podstawie wniosku Inwestora z dnia 4 sierpnia 2010 roku. W toku postępowania w dniu 7 października 2010 r. Decyzją Nr 609 / 2010 Prezydent m. st. Warszawy udzielił Inwestorowi pozwolenia na budowę, zatwierdzając projekt budowlany, a także określił obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, obejmując nieruchomości na działkach ewidencyjnych nr: 9, 7/3, 35, 41, 86, 87 w obrębie 4-01-13. Określenie obszaru oddziaływania w Decyzji I instancji było zgodne z określeniem obszaru oddziaływania w Decyzji o warunkach zabudowy Nr 498/BIA/2007. Decyzją Nr 35/11 wydaną przez Wojewodę Mazowieckiego w dniu 24 stycznia 2011 r. uchylono Decyzję Nr 609 / 2010. W dniu 4 marca 2011 r. Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka

poinformował Inwestora i uczestniczące w postępowaniu Wspólnoty Mieszkaniowej o stwierdzeniu, że przedmiotowa inwestycja nie ma wpływu na nieruchomości mieszczące się na działkach nr ew. 35, 41, 86, 87 z obrębem 4-01-13.

Osiedle Odkryta 56 – Światowida 63 składa się z sześciu budynków oraz terenu wspólnego mieszczącego się na działce numer 41. Działka numer 41 graniczy z działką nr 9, która zgodnie z wnioskiem jest przedmiotem postępowania w zakresie pozwolenia na budowę.

W dniu 17 listopada 2010 r. odmówiono przeglądania akt niniejszego postępowania stronie postępowania, nie wydając postanowienia w sprawie oraz nie sporządzając protokołu z tej czynności, argumentując to brakiem okazania przez interesanta dokumentu potwierdzającego pełnienie funkcji członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Odkrytej 56B w Warszawie.

Całokształt niekonsekwencji działalności organów I i II instancji w sprawie budzi poważne zastrzeżenia przez co rujnuje zaufanie obywateli do organów Państwa. Organy I i II instancji decydują raz o uznaniu, raz o nie uznaniu za stronę niniejszego postępowania, bez jakiegokolwiek refleksji i uzasadnienia faktycznego.

Organ I instancji wydając sprzeczne decyzje (decyzja o warunkach zabudowy zawiera inny obszar oddziaływania, niż jak można przypuszczać przyszła decyzja w sprawie pozwolenia na budowę, wydana na podstawie tej decyzji o warunkach zabudowy).

Całokształt postępowania organów budzi wiele kontrowersji w zestawieniu z Wyrokiem z dnia 26 stycznia 2010 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie (sygn. akt VII SA/Wa 1592/2009). Zgodnie z tezą wyroku „Celem przepisu art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego było wprowadzenie ograniczenia w sprawach o pozwolenie na budowę, kręgu osób uznawanych za strony, lecz nie oznacza to, że z kręgu stron postępowania zostali wyłączeni właściciele nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji. **Nieruchomości bezpośrednio sąsiadujące z zasady znajdują się w obszarze oddziaływania obiektu w rozumieniu art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, gdyż ich sposób zagospodarowania w tym np. miejsce usytuowania nowych obiektów budowlanych jest uzależnione od powstałego już wcześniej na sąsiedniej nieruchomości budynku.** Dlatego za stronę postępowania o pozwolenie na budowę uznaje się właścicieli sąsiednich nieruchomości bez względu na to, czy powstający obiekt jest budowany zgodnie z przepisami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie czy też z naruszeniem tych przepisów, chyba, że organ jednoznacznie ustali, że granice obszaru oddziaływania w otoczeniu obiektu budowlanego nie przekraczają granic działki którą dysponuje wyłącznie inwestor”. Ustalenie granic obszaru oddziaływania w otoczeniu obiektu budowlanego planowanego na 7 pięter, tak aby nie przekraczał granic działki którą dysponuje inwestor w niniejszej sprawie jest w oczywisty sposób niemożliwe, ponieważ planowana inwestycja jest oddalona jedynie kilka metrów od granicy działki.

Przytoczone okoliczności w sposób jednoznaczny zaprzeczają pogłębieniu zaufania obywateli do organów Państwa.

Poznanie odpowiedzi na zadane w sposób publiczny pytania zadane pozwoli jednoznacznie wyjaśnić narosłe niejasności w rzeczonyj sprawie.

podpis