



PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
 Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa

URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
 URZĘD DZIELNICY BIAŁOLEKA
 WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
 DZIELNICA BIAŁOLEKA
 Warszawa, ul. Modlińska 197

PREZYDENT MIASTA WARSZAWY
 19.09.2011
 Warszawa, dnia 19.09.2011

UD-II-WAB-APO-6740-20948-10

529/2011

Warszawa, dnia 19.09.2011

DECYZJA Nr 529 /2011

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) oraz art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1592 ze zm.) w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 41 poz. 361 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 30 lipca 2010 r., po uwzględnieniu treści uzasadnienia decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 173/11 z dnia 20 maja 2011 r., znak: WIŚ.LAK/7144-BIA/49/10, po ponownym rozpatrzeniu wniosku,

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia

inwestorowi:

z siedzibą w Warszawie, przy

na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym (kategoria obiektu XIII) wraz z infrastrukturą techniczną, według projektu budowlanego, przy ul. na terenie działki oznaczonej w ewidencji gruntów n w obrębie w Warszawie.

Autorami projektu budowlanego są:

- Pan posiadający uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, nr który jest wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem
- Pan posiadający uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno - budowlanej, nr który jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym
- Pan posiadający przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnej funkcji projektanta oraz kierownika budowy i robót w specjalności instalacyjno - inżynierskiej w zakresie instalacji sanitarnych, do sporządzania projektów instalacji sanitarnych, nr który jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym
- Pan posiadający przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnej funkcji projektanta oraz kierownika budowy i robót w specjalności instalacyjno - inżynierskiej w zakresie instalacji elektrycznych do sporządzania projektów instalacji elektrycznych o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych i schematach technicznych, nr który jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym
- Pani posiadająca w specjalności dróg uprawnienia budowlane do projektowania obiektów budowlanych w zakresie drogowych obiektów budowlanych, nr która jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym

Pozwolenia na budowę udziela się z zachowaniem następujących warunków zgodnie z art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane

- 1) Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - teren budowy zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich,
 - prowadzić dziennik budowy i realizować inwestycję zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją,
 - obiekt podlega geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po jego wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, obejmującej położenie na gruncie,
 - roboty budowlane należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej, a także spełnić warunki i zalecenia wynikające z uzgodnień przedmiotowej inwestycji.
- 2) Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
 - obiekty przeznaczone do czasowego użytkowania w trakcie budowy oraz barakowozy używane

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka
 Urząd Dzielnicy Białołęka, ul. Modlińska 197, 03-122 Warszawa, tel. (22) 510 31 92, faks (22) 510 32 10

dotyczy wraz z dokumentacją
projektu budowlanego
 19.09.2011



przy wykonywaniu robót budowlanych należy rozebrać przed oddaniem obiektu do użytkowania.

- 3) Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 - zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
- 4) Inwestor jest zobowiązany:
 - uzyskać ostateczną decyzję na wycinkę drzew i krzewów,
 - uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.
- 5) Kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: działki nr ewid. _____, w obrębie _____ przy ul. _____ w Warszawie.

UZASADNIENIE

Dnia 30 lipca 2010 r. inwestor wystąpił z wnioskiem o uzyskanie pozwolenia na budowę obiektu budowlanego jak opisano powyżej. Wraz z nim przedłożył projekt budowlany oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W dniu 9 września 2010 r. Prezydent m.st. Warszawy zawiadomił strony o wszczęciu postępowania.

Postanowieniem nr 845/2010 z dnia 23 września 2010 r. zawieszono postępowanie.

W dniu 6 października 2010 r. wpłynął wniosek, którego przedstawicielem był Pan _____ min. z prośbą o niezawieszanie postępowania administracyjnego oraz protest i sprzeciw w sprawie przedmiotowej inwestycji.

Na wniosek inwestora postanowieniem nr 889/2010 z dnia 12 października 2010 r. podjęto postępowanie.

Postanowieniem nr 890/2010 z dnia 12 października 2010 r. nałożono na inwestora obowiązek uzupełnienia projektu budowlanego.

W dniu 14 października 2010 r. wpłynął wniosek inwestora o przedłużenie terminu na uzupełnienie dokumentacji.

Inwestor w dniu 21 października 2010 r. przedłożył pismo wraz z poprawionymi projektami budowlanymi.

Prezydent m.st. Warszawy decyzją nr 647/2010 z dnia 21 października 2010 r., znak sprawy UD-II-WAB-ABU-7353-20948-10, zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz infrastrukturą techniczną, na terenie działki nr _____ w obrębie _____ przy ul. _____ w Warszawie.

W dniu 29 października 2010 r. Pan _____ złożył uwagi i zastrzeżenia w przedmiotowej sprawie. W dniu 2 listopada 2010 r. Pani _____ i Pan _____ złożyli uwagi i zastrzeżenia w przedmiotowej sprawie.

W dniu 15 listopada 2010 r. wpłynął protest mieszkańców, którego przedstawicielami byli Pan _____ W dniu 15 listopada

2010 r. wpłynęło odwołanie od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy.

Prezydent m.st. Warszawy pismem z dnia 22 listopada 2010 r. przekazał akta sprawy Wojewodzie Mazowieckiemu. Wojewoda Mazowiecki decyzją nr 173/11 z dnia 20 maja 2011 r. uchylił zaskarżoną decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. Mazowiecki Urząd Wojewódzki 15 lipca 2011 r. odesłał akta sprawy do ponownego rozpatrzenia.

Ponownie rozpatrując sprawę wyjaśniam jak niżej:

Po złożeniu przez inwestora dokumentów, wymaganych do uzyskania pozwolenia na budowę, wymienionych w art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 ze zm.), dokonano sprawdzenia, czy wymogi zawarte w art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego zostały spełnione.

W myśl art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę właściwy organ sprawdza:

1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;

2) zgodność projektu zagospodarowania działki 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, a także 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.

Po dokonaniu sprawdzenia, na podstawie powołanego powyżej przepisu Prezydent m.st. Warszawy postanowieniem nr 560/2011 z dnia 10 sierpnia 2011 roku wezwał inwestora do usunięcia istniejących nieprawidłowości, występujących w przedłożonym do zatwierdzenia projekcie budowlanym.

W wyznaczonym terminie uzupełniono istniejące nieprawidłowości, co zlikwidowało przeszkodę do prowadzenia dalszego postępowania.

Przed wydaniem pozwolenia na budowę, na potrzebę przedmiotowej inwestycji, organ ustalił wszystkie przepisy odrębne, które wprowadzają ograniczenia w zagospodarowaniu danego terenu i na ich podstawie wyznaczył teren w otoczeniu projektowanego obiektu budowlanego oraz ustalił kto jest stroną postępowania w danej sprawie, i ocenił czy konkretna osoba (fizyczna lub prawna) jest, czy też nie jest stroną postępowania.

O ocenie takiej rozstrzyga art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego brzmiący, iż: „Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu”, stanowiący także *lex specialis* wobec regulacji art. 28 kpa brzmiącego, iż „Stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.” – oznacza, że cytowany przepis Kodeksu postępowania administracyjnego nie będzie miał zastosowania w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę.

Powyższy przepis odwołuje się zatem do art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane, na podstawie którego należy stwierdzić, iż obszar oddziaływania obiektu określa się według przepisów powszechnie obowiązujących.

Poprzez obszar oddziaływania obiektu należy bowiem rozumieć, zgodnie z art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane, teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. Wprowadzenie bowiem do ustawy pojęcia obszaru oddziaływania obiektu budowlanego umożliwiło precyzyjne zdefiniowanie interesu prawnego osób trzecich (właściciela, użytkownika wieczystego oraz zarządcy sąsiednich nieruchomości) w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę. Ze względu bowiem na konieczność możliwie ostrego określenia zakresu podmiotów uprawnionych do występowania w postępowaniu w charakterze strony, ustawodawca zdecydował się na wprowadzenie definicji ustawowej pojęcia obszaru oddziaływania obiektu. Oddziaływanie projektowanego obiektu budowlanego w granicach obszaru, wynikającego z zachowania wymaganych odległości, nie może naruszyć wymaganych warunków użytkowych, zdrowotnych i sanitarno – higienicznych, bezpieczeństwa pożarowego – zarówno w zabudowie na własnej działce budowlanej inwestora, jak również na sąsiednich nieruchomościach.

Szczegółowe określenie, który z podmiotów, poza inwestorem, posiada legitymację do występowania jako strona w danym postępowaniu, możliwe jest wyłącznie na podstawie przepisów techniczno – budowlanych, zawierających regulacje odnoszące się do odległości obiektów i urządzeń budowlanych od innych obiektów i granic nieruchomości.

Zgodnie bowiem z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 listopada 2005 r. sygn. akt II OSK 672/05 LEX nr 203713 „W postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę, obowiązkiem organów administracji jest zbadanie, czy w wyniku realizacji inwestycji dojść może do naruszenia interesów osób trzecich, ale wyłącznie w zakresie ewentualnego naruszenia norm Prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki. Jeżeli decyzja o pozwoleniu na budowę nie wykazuje żadnej sprzeczności z powyższymi wymogami, to spowodowane realizacją inwestycji dolegliwości dla otoczenia nie mogą zostać zakwalifikowane jako naruszające uzasadnione interesy osób trzecich. Nie chodzi bowiem o wszelkie utrudnienia, jakie może przynieść planowane przedsięwzięcie, a jedynie o takie, które dotyczyć mogą naruszeń interesów prawnych, a nie interesów faktycznych, innych osób. Ochrona takich interesów w procesie inwestycyjnym nie może prowadzić do sytuacji, w której to osoby trzecie, a nie inwestorzy – właściciele nieruchomości, na której mają powstać planowane inwestycje, decydowali będą o dopuszczalności wybudowania obiektów budowlanych, miejscu posadowienia takich obiektów, rodzaju obiektu budowlanego i to nawet z naruszeniem ogólnego interesu społecznego”.

Interesu prawnego w postępowaniu o pozwolenie na budowę nie posiada zatem każda osoba, tylko mają go właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy działek sąsiednich znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu, bowiem wynika on w tym przypadku z art. 5 ust. 1 pkt. 9 ustawy - Prawo budowlane. Powołany wyżej przepis w zestawieniu z art. 5 Prawa budowlanego zapewnia ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich w szerokim zakresie zarówno podmiotowym, jak

i przedmiotowym (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 września 1998 r. sygn. IV SA 1704/97 LEX nr 45797). Cechami zaś interesu prawnego jest to, iż jest interesem indywidualnym, konkretnym, aktualnym, sprawdzonym obiektywnie a jego istnienie znajduje potwierdzenie w okolicznościach faktycznych, będących przesłankami zastosowania przepisu prawa materialnego (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 11 października 2007 r. sygn. akt VII SA/Wa 2239/06). Podkreślić przy tym należy, iż mieć „interes prawny”, o którym mowa w cyt. wyżej przepisie znaczy to samo, co ustalić przepis prawa powszechnie obowiązującego, na którego podstawie można skutecznie żądać czynności organu z zamiarem zaspokojenia jakiejś potrzeby albo żądać zaniechania lub ograniczenia czynności organu sprzecznych z potrzebami danej osoby. Tylko przepis prawa materialnego, stanowiącego podstawę interesu prawnego, stwarza dla określonego podmiotu legitymację procesową strony.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, iż w niniejszej sprawie działki oznaczone w ewidencji gruntów nr _____ w obrębie _____ w Warszawie, jak wynika z akt przedmiotowej sprawy, nie znajdują się w obszarze oddziaływania planowanej inwestycji zlokalizowanej na działce nr _____ w obrębie _____ przy ul. _____ w Warszawie. Należy stwierdzić, iż w przedmiotowej sprawie brak jest oddziaływania omawianej inwestycji na w/w działki, gdyż lokalizacja inwestycji w żaden sposób nie narusza przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), które to przepisy wyznaczają obszar oddziaływania obiektu w zakresie zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej.

Biorąc pod uwagę powyższe, ustalono, że obszar oddziaływania obiektu obejmuje nieruchomości: działki nr _____ oraz _____ w Warszawie.

Prezydent m.st. Warszawy 16 sierpnia 2011 r. zawiadomił strony postępowania o zebraniu dowodów, materiałów oraz uzgodnień w prowadzonym postępowaniu administracyjnym oraz umożliwił zapoznanie się i wypowiedzenie się w przedmiotowej sprawie oraz zgłaszanie żądań.

W dniu 24 sierpnia 2011 r. Pani _____ - strona postępowania, poinformowała, że zapoznała się z aktami sprawy i nie zgłasza żadnych wniosków i zastrzeżeń w przedmiotowej sprawie.

W wyznaczonym terminie, pozostałe strony postępowania, nie wniosły żadnych uwag ani zastrzeżeń.

W dniu 24 sierpnia 2011r. wpłynęły zażalenia, właścicieli działki nr _____ w obrębie _____ na postępowanie Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białoleka.

Prezydent m.st. Warszawy pismem z dnia 16 września 2011 r., udzielił Panu _____ oraz Pani _____, odpowiedzi, że po ponownym rozpatrzeniu sprawy ich nieruchomości nie znajduje się w obszarze oddziaływania inwestycji zlokalizowanej na działce nr _____ w obrębie _____ w Warszawie, a tym samym nie są stroną w przedmiotowym postępowaniu.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu Winnicy Północnej w gminie Warszawa-Białoleka zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Warszawa-Białoleka nr LVIII/843/02 z dnia 27 września 2002 r., w stosunku do przedmiotowej nieruchomości jest to teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokiej i średniej intensywności, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U (MN).

Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego ustala takie wymogi jak min.:

- nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z jej jednoczesnym podłączeniem do ogólnomiejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej - § 8 ust. 4 pkt. 2,
- min. gęstość zabudowy 40 mieszkań/ha i wysokość minimalną 2,5 kondygnacji - § 8 ust. 4 pkt. 3,
- miejsca postojowo-garażowe dla zabudowy wielorodzinnej należy przyjmować na terenie własnym wg. wskaźników min. 1 miejsce parkingowe na mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce na 60 m² p. uż. mieszkania - § 8 ust. 4 pkt. 6,
- nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy sytuować w minimalnych odległościach od linii rozgraniczającej ulic – 5m - § 8 ust. 4 pkt. 7a,
- dopuszcza realizację na tym samym obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod warunkiem ich właściwego zharmonizowania również z zabudową na działkach i terenach sąsiednich - § 8 ust. 6,
- zachowanie istniejących wartościowych drzew i grup zadrzewień wskazanych na rysunku planu - § 8 ust. 8 pkt. 4,
- realizację nowej zieleni, jako zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej oraz jako zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych i przy parkingach - § 8 ust. 8 pkt. 5a i b,
- prowadzenie prac związanych z infrastrukturą podziemną tak aby nie dopuścić do szkodliwego dla zieleni obniżenia poziomu wody gruntowej - § 8 ust. 8 pkt. 8,

2. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego
Urzędu m. st. Warszawy Plac Defilad 1, PKiN, 00-901 W-wa
3. Wydział Budżetowo-Księgowy dla Dzielnicy Białoleka, w/m

Pouczenie

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem dołączając na piśmie:
 - oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
 - w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
 - informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt. 2 ustawy – Prawo budowlane.
 2. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
 3. W przypadku, gdy uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nie jest wymagane, do użytkowania obiektu można przystąpić po upływie 21dni od dnia doręczenia do właściwego organu nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy, jeżeli organ w tym terminie nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji.
 4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy, zgodnie z art. 59a ustawy – Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.
-