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

Znak: UD-II-WAB-ABU/PLU-7353-20948-15-10 Warszawa, dnia [illegible] 2012

DECYZJA Nr 408 / 2012 / ODM

Na podstawie art. 151 § 1 pkt. 1) w związku z art. 146 § 2 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 z późn. 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, z późn. zm.),

odmawiam

uchylenia decyzji własnej Nr 529/2011 z dnia 16 września 2011 roku w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. na terenie działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr w obrębie w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

UZASADNIENIE

Wnioskami, złożonymi w dniu 17 lutego 2012 roku Państwo i oraz reprezentowani przez wnieśli o wznowienie postępowania zakończonego ostateczną decyzją Prezydenta m.st. Warszawy, w sprawie o wydanie pozwolenia na budowę budynku, jak opisano powyżej, a następnie o uchylenie przedmiotowej decyzji i wydanie nowej decyzji rozstrzygającej o istocie sprawy oraz o wstrzymanie wykonania przedmiotowej decyzji o pozwoleniu na budowę, podnosząc jako podstawę swojego wystąpienia przesłankę określoną w art. 145 ust.1 pkt 4 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego. Przepis powyższy mówi o okoliczności stanowiącej podstawę do żądania wznowienia postepowania w sytuacji, gdy strona bez własnej winy nie brała udziału w postępowaniu.

W wyroku z dnia 20 sierpnia 2010 roku (sygnatura akt: II OSK 1332/09) Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie orzekł, iż co do zasady, w sytuacji, gdy wniosek o wznowienie opiera się o przesłankę z art. 145 § 1 pkt. 4 k.p.a. i zawiera stwierdzenie, że składający to podanie podmiot uważa, iż przysługiwał mu przymiot strony, to weryfikacja tych twierdzeń następuje w następnej fazie postępowania prowadzonej po wydaniu postanowienia o wznowieniu postępowania. Ponieważ w przedmiotowej sprawie, wnoszący pozostają na stanowisku, iż w przedmiotowym postepowaniu administracyjnym przysługiwał im przymiot strony, tut. organ w dniu 15 marca 2012r. Postanowieniem Nr 145/2012 wznowił postepowanie administracyjne zakończone ostateczną decyzją Prezydenta m.st. Warszawy Nr 529/2011 z dnia 16 września 2011r.

Ustalenie na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.), statusu strony wymaga rozpoznania w toku postępowania. Przed wydaniem pozwolenia na budowę 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.

W związku z faktem, iż wnoszący podnoszą iż w przedmiotowej sprawie przysługiwał im przymiot strony, tut. organ w dniu 12 kwietnia 2012r. wezwał wnoszących do wykazania interesu prawnego uprawniającego do uznania ich za stronę w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym poprzez wskazanie konkretnego przepisu prawa materialnego, którego naruszenie w odniesieniu do działek wnioskodawców może spowodować realizacja inwestycji zgodnie z zatwierdzonym w Decyzji Nr 529/2011 z dnia 16 września 2011r. projektem budowlanym.

Ole

Zgodnie z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego „Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu", a zgodnie z art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego „Stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek." Cytowany powyżej 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 umożliwia 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 jednoznacznego określenia zakresu podmiotów uprawnionych do występowania w postępowaniu w charakterze strony, ustawodawca wprowadził definicję 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. Tylko przepis prawa materialnego, stanowiącego podstawę interesu prawnego, stwarza dla określonego podmiotu legitymację procesową strony.

Odpowiadając na wezwania z dnia 12 kwietnia 2012r. do wykazania interesu prawnego uprawniającego do uznania przez Wnoszących za stronę w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym, reprezentująca wnoszących złożyła w dniu 27 kwietnia 2012r. Odnosząc się do treści powyższych pism, zauważyć należy, iż:

a. Położenie nieruchomości w otoczeniu terenu inwestycji, a nawet w bezpośrednim jej sąsiedztwie nie jest jednoznaczne z jej objęciem obszarem odziaływania. Jak podniesiono powyżej, zgodnie bowiem z art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane, przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzajacych związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. Projektowana inwestycja w żaden sposób nie ogranicza zabudowy na działkach skarżących.

b. Wnoszący twierdzą, iż naruszeniem ich interesu jest *zaburzenie elementarnego ładu przestrzennego*, do czego w ocenie wnoszących dopuścił organ *poprzez zatwierdzenie projektu budowlanego nie zawierającego nawiązania do zabudowy sąsiedniej*. Zauważyć należy, iż warunek zharmonizowania planowanej zabudowy z zabudową sąsiednią, o którym mówi plan miejscowy, może być zrealizowany nie tylko w wyniku zrównania wysokości z budynkami na działkach sąsiednich, ale również przy użyciu innych zabiegów oraz elementów architektonicznych. Nie tylko parametr wysokości zabudowy może wpływać na zharmonizowanie zabudowy. Maksymalną wysokość zabudowy, dla danego terenu określają precyzyjnie inne zapisy planu, a warunek zharmonizowania inwestycji z zabudową sąsiednią nie może się tym ustaleniom sprzeciwiać. Projektowany budynek nie ograniczy zabudowy zgodnej z ustaleniami planu miejscowego, na działkach skarżących. Plan miejscowy na tym terenie przewiduje zabudowę wielorodzinną i usługową nieuciążliwą z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowany budynek jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym niskim, co jest zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego i nie ograniczy zabudowy na działce skarżących.

c. Podniesione przez Wnoszących argumenty, odnoszące się do kwestii analizowania działek sąsiednich, i dalej do ustalania na podstawie parametrów zabudowy istniejącej: wysokości oraz linii nowej zabudowy dla zabudowy projektowanej, są zagadnieniami związanymi bezpośrednio z postępowaniem administracyjnym dotyczącym ustalania warunków dla planowanej inwestycji w trybie decyzji

o warunkach zabudowy. Powyższy tryb ma zastosowanie tylko wówczas gdy na danym terenie nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto stwierdzić należy, iż z samego faktu analizy parametrów zabudowy istniejącej, nie wynika interes prawny właściciela nieruchomości, na której zabudowa ta się znajduje i nie nadaje mu tym samym przymiotu strony w postępowaniu.

d. Wnoszący, twierdzą iż planowana zabudowa usytuowana jest z naruszeniem przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W myśl art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę sprawdzono zgodność projektu zagospodarowania działki z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi. Przedmiotowy budynek zaprojektowany został z zachowaniem odległości min. 4 m ścian z otworami od wszystkich granic działki inwestycyjnej. Ściana kondygnacji mieszkalnych (naziemnych) od strony nieruchomości będących własnością wnioskujących t.j. od strony zachodniej, oddalona jest od granicy o ponad 21 m. zbliżona do granicy działki jest kondygnacja podziemna wyniesiona jednak ponad poziom terenu jedynie o około 2,15 m. Zgodnie z częścią opisową do projektu zagospodarowania terenu, przedmiotowa inwestycja spełnia wymagania wynikające m.in. z zapisów art. 13, 60 i 271 w/w rozporządzenia tj. dotyczących odległości budynków od granic działki i innych obiektów budowlanych oraz warunków zacieniania i przesłaniania wobec zabudowy sąsiedniej. Na podstawie zawartych w projekcie budowlanym *Wniosków z zacieniania i przesłaniania* projektant stwierdził brak niekorzystnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie. Wnoszący podnoszą ponadto, iż w przedmiotowej sprawie *organy administracji nie przeprowadziły stosownych pomiarów w celu ustalenia czy odległość między budynkami spełnia wymagania określone w powołanych przepisach Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a tym samym czy te odległości umożliwiać będą naturalne oświetlenie pomieszczeń znajdujących się na nieruchomości wnioskujących*, a dalej, iż *samo zapewnienie organu administracji o tym, ze warunek ten jest spełniony nie może stanowić o wypełnieniu obowiązku spoczywającego na organach administracji, określonych w art. 7 oraz 77 k.p.a.* Wyjaśnić należy, iż na etapie postępowania administracyjnego w sprawie pozwolenia na budowę, organ rozpatruje wniosek, poprzez sprawdzenie jego kompletności i zgodności z przepisami, a w tym w myśl art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę właściwy organ sprawdza m.in. zgodność projektu zagospodarowania działki z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi. O zgodności z przepisami, przyjętych w projekcie budowlanym rozwiązań oświadcza w określonym w Prawie budowlanym oświadczeniu projektant sporządzający projekt, posiadający wymagane przepisami uprawnienia budowlane. Organ na etapie postępowania administracyjnego w sprawie pozwolenia na budowę, nie ma kompetencji do dokonywania pomiarów. Powyższe byłoby ponadto bezzasadne wobec faktu, iż wszelkie roboty na terenie inwestycji mogą się rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

e. Wnoszący podnoszą również, iż *nie zachowane zostały wymogi zachowania na terenie Inwestycji powierzchni biologicznie czynnej* wymaganej przepisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W projekcie budowlanym stanowiącym załącznik do przedmiotowej decyzji o pozwoleniu na budowę wykazano zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnej z wymaganiami planu.

Wobec podniesionych przez Wnoszących argumentów, organ stwierdza, iż nie wskazali oni konkretnego przepisu prawa materialnego (przepisu techniczno-budowlanego), którego naruszenie, a w wyniku tego ograniczenie w zagospodarowaniu działek Wnoszących, mogłaby spowodować realizacja przedmiotowej inwestycji. W związku z tym organ nie znajduje podstaw dla uznania Państwa i oraz , za strony w wznowionym postępowaniu administracyjnym w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. na terenie działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr w obrębie w Dzielnicy Białołęk m.st. Warszawy.

Organ podtrzymuje zatem stanowisko, iż w przedmiotowej sprawie obszar oddziaływania obiektu obejmuje nieruchomości: działki nr oraz w obrębie w Warszawie. W związku z powyższym zachodzi okoliczność ujęta w art. 146 § 2 k.p.a. który mówi, iż nie uchyla się decyzji także w przypadku, jeżeli w wyniku wznowienia postępowania mogłaby zapaść wyłącznie decyzja odpowiadająca w swej istocie decyzji dotychczasowej. Fakt, iż w przedmiotowej sprawie nie zachodzą żadne nowe okoliczności formal-

ne, a wobec powyższych rozstrzygnięć, nie ulega zmianie także krąg stron postępowania, wyczerpuje powyższy przepis.

Wobec powyższego orzekam jak w sentencji.

Decyzja administracyjna kończąca postępowanie w sprawie wznowienia postępowania jest decyzją wydaną w nowej sprawie w I instancji, a zatem przysługuje od niej odwołanie do organu wyższego stopnia tj. Wojewody Mazowieckiego, pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

informacje

Odwołania od decyzji należy składać w Urzędzie Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, ul. Modlińska 197, 03-122 Warszawa.

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY
[illegible]
Naczelnik Wydziału Architektury
Państwowa dla Dzielnicy Białołęka

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Otrzymują:
1. Pan
   Reprezentowany przez:

   Ul
   03-140 Warszawa
2. Państwo
   Reprezentowani przez:

   Ul
   03-140 Warszawa
3. a/a Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka

Do wiadomości:
4. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy ul. Bagatela 14, 00-585 Warszawa
5. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy pl. Defilad 1, PKiN, 00-901 Warszawa
6. Wydział Budżetowo – Księgowy w/m.