

BURMISTRZ GMINY
Warszawa-Białoleka
03-701 Warszawa, ul. Łódzka 19

POSTANOWIENIE

Na podstawie art.35 ust.3 i w związku z art. 33 ust.1 i 34 ust1-3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane /Dz. U. Nr 89, poz.414 z późniejszymi zmianami/ oraz na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.-Kodeks postępowania administracyjnego /Dz.U.Nr 9 z 1960 r. poz.26, z późniejszymi zmianami/ i porozumienia zawartego w dniu 16.02.1995 r. pomiędzy Zarządem Gminy Warszawa-Białoleka a Kierownikiem Urzędu Rejonowego w Warszawie / Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 6 z 1995 r. poz.62/, w związku z art.89 ust.1 ustawy z dnia 13.10.1998r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną /Dz.U.Nr.133 poz.872 z późniejszymi zmianami /

postanawiam nałożyć na BARC WARSZAWA S.A. obowiązek usunięcia następujących nieprawidłowości występujących w przedłożonym do zatwierdzenia projekcie budowlanym budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16 i 17 w osiedlu mieszkaniowym „Pod Dębami” na działce nr ew. 8 z obrębem 4-01-14 i działkach. 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5 z obrębem 4-01-20 przy ul. Pasłęckiej /Topolowej w Warszawie, Gminie Białoleka :

- I. – W oparciu o art.35 pkt.1 ust.1a prawa budowlanego projekt zagospodarowania działki należy doprowadzić do zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu Nowodworów Wschodnich cz.I zatwierdzonym uchwałą Nr.XVI/254/99 Rady Gminy Warszawa-Białoleka /ogłoszonym w Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego Nr.6 z dnia 16 stycznia 2000r./ oraz wymaganiami ochrony środowiska bowiem :
1. budynki mieszkalne wielorodzinne nr.1 i 2 o wysokości 4,5 kondygnacji usytuowane są na terenie MN/Z, na którym zgodnie z rozdz.1 § 3 ust.1. pkt 1 i 7 oraz rysunkiem planu ustala się lokalizację zabudowy jednorodzinnej i zieleni ;
 2. budynki mieszkalne wielorodzinne nr.5 i 6 o wysokości 4,5 kondygnacji są częściowo zlokalizowane na terenie K, na którym zgodnie z rozdz.1 § 3 ust.1 pkt. 5 i rysunkiem planu ustala się lokalizację urządzeń i tras komunikacyjnych (ulica Projektowana nr.3). Zgodnie z rysunkiem planu przebieg ul. Projektowanej nr.3 jest nieobligatoryjny .W przypadku gdy na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przewiduje się inne usytuowanie dróg i dojazdów aniżeli zaproponowane na rysunku planu jako drogi i dojazdy orientacyjne, inwestor zobowiązany jest do przedstawienia w Wydziale Architektury Urzędu Gminy Warszawa-Białoleka koncepcji zagospodarowania terenu z propozycją nowej obsługi komunikacyjnej. Zamienna koncepcja obsługi winna być uzgodniona z właścicielami działek nr. 8/6, 8/7, 8/8 przylegających do ulicy Projektowanej nr.3 od strony płd-wschodniej. W przypadku zachowania przebiegu w/w ulicy zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy sytuować w odległości 5m od linii rozgraniczającej ulicy ;
 3. zgodnie z rozdz.2 § 9 ust. 4 pkt.10e i rysunkiem planu nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy sytuować w odległości 10m od Rowu Winnickiego (w rejonie ul. Łódzkiej Polanki) ;
 4. zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy sytuować w odległości 10m od linii istniejących drzew wzdłuż północnej granicy działki ;
 5. zgodnie z rozdz.2 § 8 ust.4 pkt.6 i § 9 ust.4 pkt.2 planu obowiązuje nakaz, aby realizowana zabudowa miała dachy kalenicowe o nachyleniu min. 25 / dotyczy to budynków 9-kondygnacyjnych /;

- 2 -

6. zgodnie z rozdz.2 § 8 pkt.4 ust.4 i 5 planu obowiązując nakaz , aby realizowana zabudowa miała max. ca 15m wysokości i nie więcej niż 4,5 kondygnacji. Dopuszcza się realizację dominanty wysokościowej pod warunkiem jej uzgodnienia z upoważnioną komisją rady gminy . Komisja Inwestycyjna w dniu 26.04.2000r. zaopiniowała pozytywnie dominantę 9-kondygnacyjną , ale nie więcej niż 27m ;

II . W oparciu o art.35 ust.1 pkt.1b prawa budowlanego projekt zagospodarowania działki należy doprowadzić do zgodności z wymaganiami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu bowiem :

1. decyzja nr.751/B/99 z dnia 11.10.1999r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla BARC WARSZAWA S.A. nie zawierała w swojej treści ustaleń dla garażu o pojemności 1460 stanowisk . Wydział ROŚiL tut. Urzędu zaopiniował w dniu 06.10.1999r. zgodnie z załączoną do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dokumentacją budowę trzech parkingów przeznaczonych na postój 440 pojazdów na każdym z nich. Zgodnie z § 2 pkt.8m rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska , Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998r.(Dz.U.Nr.93 z 1998r. poz.589) w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska : parkingi samochodowe lub zespoły parkingów dla więcej niż 500 samochodów osobowych lub 200 samochodów ciężarowych stanowią inwestycję mogącą pogorszyć stan środowiska .Ocena oddziaływania na środowisko w/w inwestycji winna być sporządzona na etapie uzgadniania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, a nie złożona do wniosku o pozwolenie na budowę. Zgodnie zaś z art. 68 ust. 5 ustawy z dnia 31stycznia 1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (Dz. U. Nr.4 poz. 196 z późn. zmianami) wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zawierającej inwestycję mogącą pogorszyć stan środowiska wymaga uprzedniego uzgodnienia z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

W świetle powyższego, inwestor powinien dostosować projekt garażo-parkingu do treści wydanej decyzji nr. 751/B/99 z dnia 11.10.1999r.

2. decyzja nr.751/B/99 z dnia 11.10.1999r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zawiera w pkt.5.1 ustalenie dojazdu do osiedla od projektowanej ul. Strumykowej i ul. Pasłęckiej. Dołączone w dniu 05.05.2000r.do wniosku o pozwolenie na budowę uzgodnienie z ZDM (opinia komunikacyjna nr.764/2000 z dnia 06.04.2000r.) dotyczy wyłącznie tymczasowego dojazdu do osiedla od ul. Pasłęckiej. Przed wydaniem pozwolenia na budowę inwestor winien wykazać się prawem do terenu na przejazd , przechód i przeprowadzenie infrastruktury technicznej po śladzie projektowanej drogi dojazdowej tymczasowej ;
3. zgodnie z treścią uzasadnienia decyzji SKO z dnia 10.12.1999r. KO B/977/Ar 99 należy w projekcie zagospodarowania działki i projektach budowlanych budynków wielorodzinnych przed wydaniem pozwolenia na budowę uwzględnić powierzchnie planowanych usług podstawowych dla mieszkańców osiedla wraz z niezbędną ilością miejsc parkingowych na terenie osiedla . Zamiar zlokalizowania powierzchni usługowych na terenie osiedla BARC WARSZAWA S.A. potwierdził przy piśmie z dnia 13.06.2000r. ;

III . - W oparciu o art.35 pkt.1 ust.1c prawa budowlanego projekt zagospodarowania działki należy doprowadzić do zgodności z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1999r. w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr.15 z 1999r., poz.140) w zakresie :

1. usytuowania budynków ; powinno ono uwzględniać warunki zawarte w rozdz. 2 § 60 pkt.1 i 2 cytowanego wyżej rozporządzenia ;
2. usytuowania budynków nr. 5, 6, 8, 9, 10 i 11 zlokalizowanych przy granicy z sąsiednimi działkami; powinno ono uwzględniać warunki zawarte w rozdz.7 § 272 pkt.1 i 4 rozporządzenia;

Z up. BURMISTRZA
abreda
 mgr inż.
 Naczelnik Wydziału Architektury

za zgodność z oryginałem

Urząd Gminy Warszawa-Białoleka
 WYDZIAŁ OPG- INŻYNIERY
 08-122 Warszawa, ul. Modlińska 167

- 3 -

IV . - W oparciu o art.35 ust.1 pkt.2 prawa budowlanego – zamienny projekt zagospodarowania działki dostarczony w dniu 21.02.2000r. należy doprowadzić do zgodności z opinią ZUD nr. 9042/99 z dnia 11.01.2000r. oraz z projektem zieleni dostarczonych przy wniosku o pozwolenie na budowę;

W/w nieprawidłowości należy usunąć w terminie do 15.09.2000r.

U Z A S A D N I E N I E

BARC WARSZAWA S.A. złożył wnioski o pozwolenie na budowę budynków nr. 1, 2, 3 i 4 w dn.21.01.2000 r., budynku nr.7 w dniu 22.05.2000 r., budynku nr.8 w dniu 24.05.2000 r., budynków nr 9, 12, 13 w dniu 25.05.2000 r. i budynków nr.14, 15, 16 i 17 w dniu 26.05.2000 r. dołączając do wniosków projekty techniczne budynków, plan zagospodarowania osiedla na działkach nr. cw. 8 i 11 z obrębu 4-01-14 i działkach nr. 8/1, 8/2, 8/3, 8/4 z obrębu 4-01-20 wraz z uzgodnieniami oraz projekt koncepcyjny garażu wielopoziomowego na 1460 stanowisk postojowych z oceną wpływu inwestycji na środowisko, ale nie uzgodniony z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Warszawie. W dniu 01.02.2000 r. firma BARC WARSZAWA S.A. została wezwana do uzupełnienia braków w trybie art.64 § 2 kpa oraz w związku z art.32 ust.1 i ust.4 pkt.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, tj. uzgodnienia z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Warszawie garażu wielopoziomowego oraz udokumentowania prawa do dysponowania nieruchomością / działką nr.11 przy ul. Pasłęckiej 12 / na cele budowlane, stanowiącą drogę dojazdową do projektowanego osiedla.

Brak w/wym dokumentów uniemożliwił rozpatrzenie wniosku i postępowanie w tej sprawie nie zostało wszczęte.

W związku z wprowadzeniem w dniu 02.02.2000 r. planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Nowodworów Wschodnich część I dostarczona do wniosku decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu osiedla uznana została za sprzeczną z nowo obowiązującym planem i została wygaszona decyzją z dnia 07.02.2000 r.

Decyzja o wygaszeniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania osiedla została zaskarżona przez BARC WARSZAWA S.A. i przesłana do Samorządowego Kolegium Odwoławczego celem rozpatrzenia.

Biorąc pod uwagę, że postępowanie w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę nie zostało wszczęte, z uwagi na w/w braki, a następnie decyzja o warunkach zabudowy dołączona do wniosku została wygaszona (postępowanie odwoławcze było w toku) pismem z dn.11.04.2000 firma BARC WARSZAWA S.A. została powiadomiona o pozostawieniu wniosku bez rozpatrzenia. Podstawę takiego działania stanowił art.64 § 2 kpa, a nie art.35 ust.3 Prawa budowlanego. Bowiem art.35 ust.3 Prawa budowlanego może mieć zastosowanie wtedy, kiedy postępowanie w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę jest wszczęte, a więc wniosek spełnia wymagania formalne określone w art.33 ust.2 Prawa budowlanego.

Natomiast art.35 Prawa budowlanego przewiduje ocenę dostarczonych dokumentów, o których mowa w art.33 ust.2 w/w prawa i ewentualne stwierdzenie w formie postanowienia o obowiązku usunięcia wskazanych nieprawidłowości.

Taka sytuacja w przedmiotowej sprawie nie wystąpiła, bowiem wskazane dokumenty nie mogły podlegać ocenie, bo BARC WARSZAWA S.A. ich po prostu nie dostarczył, a dostarczona decyzja o warunkach zabudowy została, choć nie prawomocnie, ale wygaszona.

Zgodnie z wyrokiem NSA: sprawdzenie zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z wymaganiami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu odnosi się do decyzji ostatecznej. Stwierdzenie zgodności projektu zagospodarowania działki z wymaganiami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w sytuacji, gdy decyzja ta nie ma charakteru decyzji ostatecznej stanowi rażące naruszenie przepisu art.35 ust.1pkt.1(wyrok NSA z 18.06.1996r.; S.A./Bk 1182/95; Prok. i Pr. 1997, Nr 5 str.53). Należy mieć bowiem na uwadze, że przepis ten

aboh
mgr inż. arch. Aniołowska
i zastępca Wydziału A. architektury

Urząd Gminy Warszawa-Białostok
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
03-122 Warszawa, ul. Modlińska 19/

Za zgodność z oryginałem

- 4 -

może odnosić się wyłącznie do ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, bo tylko taka decyzja jest wykonalna i może wywoływać skutki w postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę).

Dlatego też wniosek nie mógł być rozpoznany.

Nachmienić należy, że:

- 1/ w dniu 21.02.2000r. BARC WARSZAWA S.A. dostarczył zamienny projekt zagospodarowania terenu na działce nr. ew. 8 z obrębu 4-01-14 i działkach nr. 8/1, 8/2, 8/3, 8/4 i 8/5 z obrębu 4-01-20 polegający na przesunięciu i zmianie kształtu garażu wielopoziomowego /zmiana linii rozgraniczających ul. Topolowej przez BPR W /, rezygnację z drogi dojazdowej przez działkę nr. 11 przy ul. Pasłückiej 12 i zaprojektowanie dojazdu od ul. Pasłückiej przez działkę nr. 8/1 - bez uzgodnień projektu zamiennego w ZUD i ZDM oraz bez zamiennego projektu zieleni;
 - 2/ w dniu 14.03.2000r. BARC WARSZAWA S.A. dostarczył postanowienie NR. VIII-44223(16)2000/P Powiatowego Inspektora Sanitarnego z dnia 09.03.2000r. w sprawie uzgodnienia projektu koncepcyjnego garażu wielopoziomowego;
 - 3/ w dniu 05.05.2000r. BARC WARSZAWA S.A. dostarczył uzgodnienie zamiennego, tymczasowego dojazdu do osiedla - opinia komunikacyjna ZDM nr 764/2000 - umożliwiającego rozpoczęcie prac budowlanych;
 - 4/ w dniu 17.05.2000r. przesłano decyzję z Samorządowego Kolegium Odwoławczego nr KO B 320/Ar/00, uchylającą decyzję Burmistrza nr. 2/WG/2000 z dnia 07.02.2000r. o wygaszeniu decyzji nr. 751/B/99 z dnia 11.10.1999r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 5/ w dniu 26.05.2000r. wszczęto postępowanie w sprawie wydania przedmiotowego pozwolenia na budowę.
 - 6/ w dniu 6.06.2000r. wpłynęło pismo p. Ewy Luniak, Jacka Borowego i Jana Dziadaka informujące o zaskarzeniu decyzji SKO nr. KO B 320/Ar/00 do NSA i zawierające protest w sprawie budowy 9-ciokondygnacyjnych wieżowców.
 - 7/ w dniu 07.06.2000r. wpłynął protest p. Jana Dziadaka i in. (strony w postępowaniu) w sprawie budowy garażu wielopoziomowego na 1460 pojazdów na terenie osiedla;
 - 8/ w dniu 12.06.2000r. wpłynęło odwołanie pp. E. i W. Ciecierskich i in. (strony w postępowaniu) w sprawie odległości projektowanych budynków wielorodzinnych od granicy ich działek;
- Wszystkie trzy odwołania stron (pkt. 6, 7, 8) zostały przekazane BARC WARSZAWA S.A. przy piśmie z dnia 13.06.2000r. i dotyczyły naruszenia ochrony interesów osób trzecich zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane /Dz. U. Nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami). Zgodnie z obowiązującym orzecznictwem NSA (IV SA 1129/91 ONSA 1993/1/11) obiekty budowlane winny być tak sytuowane, aby nie uniemożliwiały prawidłowej i optymalnej zabudowy nieruchomości sąsiednich także w przyszłości. W związku z powyższym Zarząd Gminy podjął decyzję o zloceniu koreferatu w sprawie zgodności projektu budowlanego złożonego przy wniosku o pozwolenie na budowę z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu Nowodworów Wschodnich cz. I, z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr. 751/B/99 z dnia 11.10.1999r. oraz z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi osobom posiadającym stosowne uprawnienia z poza Urzędu Gminy W-wa Białoleka. Powyższy koreferat potwierdził zawarte w niniejszym postanowieniu nieprawidłowości.

Po sprawdzeniu przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgodności przedstawionego projektu zagospodarowania działki z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu Nowodworów Wschodnich cz. I, wymaganiami ochrony środowiska, wymaganiami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi i posiadanymi wymaganymi opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i sprawdzeniami - stwierdzono naruszenia w w/w zakresie. W związku z tym nałożono obowiązek usunięcia przez BARC WARSZAWA S.A. wskazanych nieprawidłowości.

Z P. BURMISTRZA
abeda
 mgr inż. Andrzej Bieda
 Naczelnik Wydziału Architektury

Urząd Gminy "Warszawa-Białoleka"
 WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
 03-122 Warszawa, ul. Podłaski 15/7

Za zgodność z oryginałem

Niewykonanie w terminie, określonych w postanowieniu obowiązków spowoduje wydanie decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

Na postanowienie niniejsze stronom nie służy zażalenie.

Otrzymują:

Wnioskodawca:

1. BARC WARSZAWA S.A., 00-094 Warszawa, ul. Wierzbowa 9/11

Sąsiedzi:

- 1.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
14. Starostwo powiatu Warszawskiego, Warszawa, ul. Koszykowa 6a,
- 15.
16. Wydział GiGG w/m

Do wiadomości:

- 1/ Wydział Architektury w/m

Z up. BURMISTRZA
Zastępcą Burmistrza Między
Warszawa - Białołęka

mgr Jacek Soszkański