



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 29 listopada 2023 r.

WI-II.7840.3.11.2023.DS

## DECYZJA NR 938/OPON/2023

Działając na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775), zwanej dalej „Kpa” oraz art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682), po rozparzeniu odwołania Inwestora – Brookfort Investments sp. z o.o., od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 108/WŁO/2023 z dnia 16 czerwca 2023 r., znak: AM-AS.6740.56.2022.DKA(ASA) odmawiającej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynków biurowych Fort „Zbarż” z powierzchnią usługową w części parterów oraz z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, położonych na działkach o nr ewid. 50, 51, 48/9 i 48/8 z obrębu 2-06-05 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy przy ul. Bennetta 8,

**uchylam**  
**zaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy**  
**Nr 108/WŁO/2023 z dnia 16 czerwca 2023 r.,**  
**znak: AM-AS.6740.56.2022.DKA(ASA)**

**oraz**  
**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany**  
**i udzielam pozwolenia na budowę**

**Inwestorowi:** Brookfort Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,  
ul. Szturmowa 2A, 02-678 Warszawa

**dla inwestycji polegającej na:** budowie budynków biurowych Fort "Zbarż" z powierzchnią usługową w części parterów oraz z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą

**adres inwestycji:** działki o nr ewid. 50, 51, 48/9 i 48/8 z obrębu 2-06-05 przy ul. J. G. Bennetta w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy,

**według projektu budowlanego:** opracowanego w czerwcu 2022 r., zaktualizowanego w listopadzie 2023 r., stanowiącego załącznik do niniejszej decyzji autorstwa:

architektura:

**projektant:** mgr inż. Arch. Andrzej Sidorowicz, nr upr. MA/026/04 do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: MA-1594

**sprawdzający:** mgr inż. Arch. Jerzy Szczepanik-Dzikowski, nr upr. ST-577/78 do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: MA-0001

konstrukcja:

**projektant: mgr inż. Aleksander Franus**, nr upr. MAZ/1090/PWBKb/21 do projektowania i wykonywania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAZ/BO/0131/22

**sprawdzający: mgr inż. Wiktor Kowalski**, nr upr. MAZ/0178/PBKb/15 do projektowania i wykonywania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAZ/BO/0582/15

instalacje sanitarne

**projektant: mgr inż. Tomasz Wasiluk**, nr upr. MAZ/0145/POOS/13 do projektowania bez ograniczeń w spec. Instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: ciepłych, went, gazowych wodociągowych i kanalizacyjnych, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAZ/IS/0438/13

**sprawdzający: mgr inż. Krzysztof Staszewski**, nr upr. WA-131/02 do projektowania bez ograniczeń w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: ciepłych, went, gazowych wodociągowych i kanalizacyjnych, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAZ/IS/5626/02

**projektant: mgr inż. Maciej Batory**, nr upr. MAZ/0003//PWBS/19 do projektowania bez ograniczeń w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: ciepłych, went, gazowych wodociągowych i kanalizacyjnych, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAZ/IS/0419/19

instalacje elektryczne i teletechniczne

**projektant: mgr inż. Mateusz Marciniak**, nr upr. MAZ/0208/PBE/18 do projektowania bez ograniczeń w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAZ/IE/0539/18

**sprawdzający: mgr inż. Włodzimierz Krupa**, nr upr. LUB/0250/PWOE/12 do projektowania bez ograniczeń w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, członek Lubelskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: LUB/IE/0033/13

**sprawdzający: mgr inż. Jarosław Kujawa**, nr upr. WA-718/92 do projektowania bez ograniczeń w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: ciepłych, went, gazowych wodociągowych i kanalizacyjnych, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAZ/IS/0652/01

sieci ciepłownicze

**projektant: mgr inż. Maciej Joniewicz**, nr upr. MAZ/0173/POOS/05 do projektowania bez ograniczeń w spec. instalacyjnej, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAZ/IS/0720/05

**sprawdzający: mgr inż. Joanna Karczewska**, nr upr. MAZ/0336/POOS/11 do projektowania bez ograniczeń w spec. instalacyjnej, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAZ/IS/0960/06

drogi

**projektant: mgr inż. Zbigniew Pietrzyk**, nr upr. Wa-567/92 do projektowania bez ograniczeń w spec. inżynieryjna - drogowa, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAZ/BD/3811/01

**sprawdzający: mgr inż. Adam Skrajny**, nr upr. MAZ/0291/PWOD/04 do projektowania bez ograniczeń w spec. inżynieryjna - drogowa, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAZ/BD/0064/05

**z zachowaniem następujących warunków**, wynikających z art. 36 ust. 1, art. 42 ust. 1 i 4, art. 43, art. 45 oraz art. 45a ust. 1 Prawa budowlanego:

1. Szczegółowe warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
  - 1) roboty budowlane należy realizować zgodnie z dokumentacją budowlaną, w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz ochronę środowiska;
  - 2) teren budowy zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich;
  - 3) wytyczyć geodezyjnie obiekt w terenie;
  - 4) wykonać geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obejmującą położenie obiektu i urządzeń budowlanych na gruncie;
  - 5) zastosować się do uwag i zaleceń z uzgodnień i opinii.
2. Przy wykonywaniu robót, należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania, wg przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1213), zgodnie z art. 10 ustawy - Prawo budowlane;
3. „Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31”, zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy Prawo budowlane;
4. Roboty budowlane wykonywane w miejscach kolizji lub zbliżeń budowanego obiektu z podziemnym uzbrojeniem terenu należy wykonywać ręcznie i ze szczególną ostrożnością pod nadzorem inspektorów właściwych służb. Roboty należy realizować zgodnie z dokumentacją budowy, z zachowaniem warunków nałożonych przez uzyskane opinie, uzgodnienia i pozwolenia oraz w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia, oraz ochronę środowiska, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane;
5. Inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i spełniającą wymóg art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z art. 42 ust. 1 ustawy Prawo budowlane;
6. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy, zgodnie z art. 45 ust. 3 ustawy Prawo budowlane;
7. Przy prowadzeniu robót budowlanych do kierowania, którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest zobowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności, zgodnie z art. 42 ust. 4 ustawy Prawo budowlane;
8. Geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, podlegają: obiekty budowlane wymagające decyzji o pozwoleniu na budowę oraz obiekty, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, 10 i 23 oraz w ust. 2 pkt 17 i 26, zaś obiekty lub elementy obiektów budowlanych, ulegające zakryciu, wymagające inwentaryzacji, o której mowa w ust. 1, podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem;
9. Ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów

- objektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r., poz. 138 ze zm.);
10. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym ta stanie się ostateczną, lub budowa zostanie przerwana na okres dłuższy niż 3 lata, zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane;
  11. Przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest obowiązany zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki, potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz, o ile jest wymagany - projektu technicznego; umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu: tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia - w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni.

### Uzasadnienie

W dniu 27 lipca 2022 r. Inwestor – Brookfort Investments sp. z o. o, reprezentowany przez pełnomocnika Pana Andrzeja Sidorowicza drogą elektroniczną złożył wniosek o pozwolenie na budowę inwestycji polegającej na budowie budynków biurowych Fort „Zbarz” z powierzchnią usługową w części parterów oraz z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, położonych na działkach o nr ewid. 50, 51, 48/9 i 48/8 z obrębu 2-06-05 w Dzielnicy Włochy z m. st. Warszawa przy ul. Bennetta 8.

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy pismem z dnia 9 sierpnia 2022 r. wezwał inwestora do złożenia: prawidłowego wypełnionego wniosku o pozwolenie na budowę na druku PB-1, prawidłowo wypełnionego oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane na druku PB-5, z podaniem danych osobowych osób upoważnionych do złożenia w/w oświadczenia, ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy dla terenu objętego w/w wnioskiem o pozwolenie na budowę, wydanej dla wnioskodawcy, bowiem załączona decyzja z dnia 8 sierpnia 2008r, Nr 276/WŁO/08 o warunkach zabudowy obejmuje swoim zakresem teren nie objęty w/w wnioskiem z dnia 27 lipca 2022r., tj. działki o aktualnych nr ewid. 49, 48/5, 48/6, 48/10, 48/11, 48/12, 48/2 z obrębu 2-06-05, a także do złożenia ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej na podmiot występujący z wnioskiem o pozwolenie na budowę, bowiem decyzja z dnia 10 lutego 2022r. Nr 84/092022 została wydana na Brookfort Investment sp. z o.o., a nie na Brookfort Investments sp. z o.o.

W dniu 23 sierpnia 2022 r. inwestor, w odpowiedzi na w/w wezwanie, przesłał drogą elektroniczną: kompletny wniosek o pozwolenie na budowę ze skorygowaną nazwą inwestora oraz właściwym adresem skrzynki ePUAP, oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane z podaniem danych osobowych, memorandum z dnia 16 sierpnia 2022r. wyjaśniające dlaczego decyzja z dnia 8 sierpnia 2008r. Nr 276/WŁO/08 o warunkach zabudowy obejmuje swym zakresem teren nie objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę z dnia 27 lipca 2022 r. oraz potwierdzenie złożenia wniosku o sprostowanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 10 lutego 2022 r. Nr 84/06/2022.

Ponadto, z uwagi na rozpoczętą w Biurze Ochrony Środowiska procedurę sprostowania omyłki w w/w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, pełnomocnik inwestora: pan Andrzej Sidorowicz zwrócił się o wydłużenie terminu na złożenie sprostowanej decyzji środowiskowej.

W odpowiedzi na powyższe, organ I instancji przychylił się do prośby inwestora i pismem z dnia 25 sierpnia 2022 r. przedłużył termin uzupełnienia braków we wniosku z dnia 27 lipca 2022 r. do dnia 30 września 2022 r.

W związku z powyższym, w dniu 30 września 2022 r. pełnomocnik inwestora: pan Andrzej Sidorowicz złożył postanowienie z dnia 29 września 2022r. Nr 131/OŚ/2022 prostujące błąd pisarski w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 10 lutego 2022 r., Nr 84/092022 o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków biurowych Fort „Zbarż” z powierzchnią usługową w części parterów oraz z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, położonych na działkach o nr ewid. 50, 51, 48/9 i 48/8 z obrębem 2-06-05 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawa.

Z uwagi na nieuzupełnienie przez inwestora wniosku z dnia 27 lipca 2022 r. w zakresie dostarczenia ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotu inwestycji oraz terenu objętego w/w wnioskiem o pozwolenie na budowę, wydanej dla wnioskodawcy, pismem z dnia 3 października 2022r. Prezydent m.st. Warszawy poinformował pana Andrzeja Sidorowicza - pełnomocnika inwestora o pozostawieniu sprawy bez rozpoznania.

W odpowiedzi na powyższe, w dniu 12 października 2022 r. inwestor zwrócił się o wskazanie, którego z punktów wezwania z dnia 9 sierpnia 2022r. spółka nie wypełniła, gdyż odpowiedziała na wezwanie i odniosła się do każdego z punktów w/w wezwania. Również w dniu 24 października 2022r. pan Jerzy Szczepanik-Dzikowski, działający w imieniu i na rzecz Brookfort Investments sp. z o.o., zwrócił się o precyzyjne wskazanie, którego z punktów wezwania z dnia 9 sierpnia 2022r. i w jakim zakresie spółka nie wypełniła.

Wobec powyższego, organ pismami z dnia 25 października 2022 r. poinformował pana Andrzeja Sidorowicza oraz pana Jerzego Szczepanik-Dzikowskiego, że do wniosku z dnia 27 lipca 2022r. (skorygowanego i uzupełnionego w dniu 30 września 2022r.) o pozwolenie na budowę budynków biurowych Fort „Zbarż” z powierzchnią usługową w części parterów oraz z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, położonych na działkach o nr ewid. 50, 51, 48/9 i 48/8 z obrębem 2-06-05 w Dzielnicy Włochy z m.st. Warszawa przy ul. Bennetta 8, nie została dołączona decyzja o warunkach zabudowy dla w/w samodzielnego zamierzenia, zlokalizowanego na terenie w/w działek. Złożona do w/w wniosku decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 8 sierpnia 2008r. Nr 276/WŁO/08 ustala bowiem warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu wielofunkcyjnego WARSA W AIRPORT BUSINESS PARK obejmującego funkcje: hotelową konferencyjno-wystawienniczą, biurową, apartamentową na wynajem, handlowo-usługową, usług fortecznych w tym kultury, rekreacji, SPA, gastronomii, oświaty, wystawienniczych i usług towarzyszących, w tym biurowych i hotelowych wraz z garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną oraz drogami wewnętrznymi na dz. ew. nr 2/8, 2/6 i 48/3 w obrębie 2-06-05 oraz wjazdów i wyjazdów z zespołu wielofunkcyjnego na dz. ew. nr 6/2 z obrębem 2-06-05 i dz. ew. nr 2/33, 60/4 z obrębem 2-06-07 na terenie położonym pomiędzy ulicami Żwirki i Wigury, ul. Gordona Bennetta i ul. Wirażową w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, w której linii rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami ABCDEFGHIJKLMNOPRSTUVWXYZZZA (obejmuje obszar aktualnych działek o nr ewid. 6/2, 49, 48/5, 48/6, 48/10, 48/11, 48/12, 50, 51, 48/9 i 48/8 z obrębem 2-06-05 oraz 2/33, 60/4 z obrębem 2-06-07).

Jednocześnie organ I instancji poinformował pełnomocników inwestora: pana Andrzeja Sidorowicza oraz pana Jerzego Szczepanik-Dzikowskiego, że w przypadku chęci skorzystania inwestora z w/w decyzji o warunkach zabudowy dla budynków położonych na działkach o nr ewid. 50, 51, 48/9 i 48/8 z obrębem 2-06-05, przy wniosku o pozwolenie na budowę tych budynków niezbędne jest: przedstawienie projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia, zakres którego wyznacza decyzja z dnia 8 sierpnia 2008 r., Nr 276/WŁO/08 o warunkach zabudowy, wykonanego zgodnie z rozporządzeniem z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1676), zawierającego czytelne i jednoznaczne określenie we wniosku o pozwolenie na budowę,

że w/w budynki stanowią I etap całego zamierzenia budowlanego, którego zakres wyznacza decyzja z dnia 8 sierpnia 2008r. Nr 276/WŁO/08 o warunkach zabudowy, Ponadto, załączenie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla działek: o nr ewid. 6/2, 49, 48/5, 48/6, 48/10, 48/11, 48/12, 50, 51, 48/9 i 48/8 z obrębu 2-06-05 i 60/4 z obrębu 2-06-07 — zgodnie z zakresem w/w decyzji o warunkach zabudowy, oraz załączenie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla całego zamierzenia, którego zakres wyznacza decyzja z dnia 8 sierpnia 2008r. Nr 276/WŁO/08 o warunkach zabudowy. Żaden z pełnomocników inwestora nie ustosunkował się do powyższego pisma organu, nie zmienił również zakresu wniosku z dnia 27 lipca 2022r. poprzez określenie budowy budynków biurowych Fort „Zbarż” z powierzchnią usługową w części parterów oraz z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, położonych na działkach o nr ewid. 50, 51, 48/9 i 48/8 z obrębu 2-06-05 w Dzielnicy Włochy z m.st. Warszawa przy ul. Bennetta 8, jako I etapu całego zamierzenia budowlanego: zespołu wielofunkcyjnego WARSAW AIRPORT BUSINESS PARK, obejmującego swoim zakresem więcej niż trzy budynki biurowe, dla którego została wydana decyzja z dnia 8 sierpnia 2008r. Nr 276/WŁO/08 o warunkach zabudowy, załączone do wniosku z dnia 27 lipca 2022r. Natomiast memorandum r.pr. Andrzeja Zycha z dnia 16 sierpnia 2022r. o dopuszczalności dołączenia do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę inwestycji polegającej na budowie budynków biurowych „Fort Zbarż” z powierzchnią usługową w części parterów oraz garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy przy ul. Bennetta 8 decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 276/WŁO/08 z dnia 8 sierpnia 2008r. ustalającej warunki zabudowy, stanowi jedynie stanowisko pana Andrzeja Zycha, a nie jest korektą, bądź sprecyzowaniem przedmiotu wniosku z dnia 27 lipca 2022r. przez osoby występujące w imieniu i na rzecz Brookfort Investments sp. z o.o.

Pismem z dnia 15 grudnia 2022 r. spółka Brookfort Investments sp. o. o., reprezentowana przez Pana Andrzeja Zycha wniosła ponaglenie na działanie organu I instancji w przedmiocie bezpodstawnego pozostawienia wniosku o pozwolenie na budowę bez rozpoznania, na podstawie art. 37 Kpa.

Pismem z dnia 19 grudnia 2022 r., znak: WI-II.7840.3.26.2022.MT, Wojewoda Mazowiecki przekazał przedmiotowe pismo Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy, celem ustosunkowania się do niego. W odpowiedzi na powyższe, organ I instancji pismem z dnia 3 stycznia 2023 r. wypowiedział się w sprawie.

Po rozpatrzeniu w/w wniosku inwestora, Wojewoda Mazowiecki postanowieniem Nr 41/OPON/2023 z dnia 23 stycznia 2023 r.: stwierdził beczynność Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy w załatwieniu ww. sprawy. Jednocześnie zarządził wyjaśnienie przyczyn i ustalenie osób winnych beczynności postępowania administracyjnego w sprawie w ww. sprawie; stwierdził, że niezałatwienie sprawy w terminie przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nie miało miejsca z rażącym naruszeniem prawa oraz wyznaczył termin na załatwienie sprawy wynoszący 30 dni od dnia otrzymania niniejszego postanowienia. Ponadto, pouczył organ I instancji o tym że, „skoro więc w niniejszej sprawie organ niezasadnie zastosował przepis art. 64 Kpa i na jego podstawie pozostawił wniosek o pozwolenie na budowę bez rozpoznania, podczas gdy powinien był wniosek ten rozpatrzyć merytorycznie i zastosować tryb z art. 35 ust. 3 ustawy, a brak usunięcia uchybień mógł stanowić podstawę do wydania negatywnej decyzji, to tym samym pozostaje on w beczynności.”

Przedmiotowe postanowienie wpłynęło drogą elektroniczną do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Włochy Urzędu M. St. Warszawy w dniu 26 stycznia 2023 r. a następnie zostało przekazane do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy w dniu 31 stycznia 2023 r.

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy w dniu 14 lutego 2022 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego o pozwolenie na budowę budynków biurowych

Fory „Zbarż” z powierzchnią usługową w części parterów oraz z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, położonych na działkach o nr ewid. 50, 51, 48/9 i 48/8 z obrębem 2-06-05 w Dzielnicy Włochy z m.st. Warszawa przy ul. Bennetta 8.

Wobec stwierdzenia braków i nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji projektowej Prezydent m.st. Warszawy postanowieniem Nr 76/WŁO/2023 z dnia 14 lutego 2023 r., znak: AM-AS.6740.562022.DKA, nałożył na inwestora obowiązek ich usunięcia.

W dniu 8 marca 2023 r., za pośrednictwem e-PUAP, pan Andrzej Jerzy Sidorowicz przekazał aktualne pełnomocnictwo udzielone mu przez inwestora upoważniające do reprezentowania go przed organami w sprawach związanych z uzyskaniem przedmiotowego pozwolenia na budowę.

W dniu 6 marca 2023 r., Lotnisko Chopina Warszawa – strona postępowania wniosła pisemnie swoje uwagi dotyczące przedmiotowej inwestycji, znajdującej się w obszarze zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie.

W dniu 27 kwietnia 2022 r. inwestor, drogą elektroniczną przedstawił swoje stanowisko w sprawie oraz przedłożył poprawioną dokumentację projektową.

W związku z niezuzupełnieniem lub uzupełnieniem w sposób niewystarczający nieprawidłowości wskazanych w postanowieniu Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy Nr 76/WŁO/2023 z dnia 14 lutego 2023 r. oraz innymi brakami występującymi w złożonej dokumentacji projektowej, organ administracji architektoniczno-budowlanej, postanowieniem Nr 219/WŁO/2023 z dnia 11 maja 2023 r. nałożył na inwestora obowiązek usunięcia tych nieprawidłowości w terminie 60 dni od dnia odbioru powyższego postanowienia.

W dniu 30 maja 2023 r., inwestor za pośrednictwem pełnomocnika, pana Andrzeja Sidorowicza przedłożył wyjaśnienia oraz dokumenty stanowiące odpowiedź na postanowienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy Nr 219/WŁO/2023 z dnia 11 maja 2023 r.

Po ich przeanalizowaniu, pismem z dnia 2 czerwca 2023 r. organ I instancji zawiadomił strony o zebraniu całości materiału dowodowego w sprawie ze wskazaniem, przesłanki, która może skutkować wydaniem decyzji niezgodnej z żądaniem strony.

W ww. zawiadomieniu z dnia 2 czerwca 2023 r. został wyznaczony stronom 5-dniowy termin na wypowiedzenie się odnośnie zebranego materiału dowodowego.

Inwestor wypowiedział się odnośnie zgromadzonych dowodów w piśmie z dnia 7 czerwca 2023 r. (data wpływu do organu I instancji 9 czerwca 2023 r.), w którym uzupełnił dokumentację projektową oraz podtrzymał stanowisko spółki przedstawione w pismach stanowiących odpowiedzi na postanowienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy Nr 76/WŁO/2023 z dnia 14 lutego 2023 r. oraz Nr 219/WŁO/2023 z dnia 11 maja 2023 r.

Po analizie zgromadzonego materiału dowodowego Prezydent m.st. Warszawy decyzją Nr 108/WŁO/2023 z dnia 16 czerwca 2023 r., znak: AM-AS.6740.56.2022.DKA(ASA) odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynków biurowych Fort „Zbarż” z powierzchnią usługową w części parterów oraz z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, położonych na działkach o nr ewid. 50, 51, 48/9 i 48/8 z obrębem 2-06-05 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy przy ul. Bennetta 8.

Od powyższej decyzji, z zachowaniem ustawowego terminu dla stron postępowania odwołanie wniósł Inwestor – Brookfort Investments sp. z o.o., reprezentowany przez Pana Emila Gietka.

Pismem z dnia 13 lipca 2023 r., znak: WI-II.7840.3.11.2023.MT, Wojewoda Mazowiecki, w związku z prowadzonym postępowaniem odwoławczym od decyzji Prezydenta m. st. Warszawy Nr 108/WŁO/2023 z dnia 16 czerwca 2023 r., zwrócił się do organu I instancji o przeprowadzenie dodatkowego postępowania wyjaśniającego mającego na celu ponowne przekazanie w formie elektronicznej, na adres skrzynki ePUAP Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie projektu budowlanego wraz z aktami postępowania

administracyjnego. Wskazał również, iż przekazana w dniu 11 lipca 2023 r. dokumentacja nie pozwalała na zapoznanie się z aktami przedmiotowej sprawy i z przesłanym projektem budowlanym.

W dniu 20 lipca 2023 r. do tutejszego organu wpłynęło uzupełnienie odwołania Inwestora, reprezentowanego przez adw. Pawła Kulbickiego.

Następnie w dniu 28 lipca 2023 r. organ I instancji odpowiedział na pismo Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lipca 2023 r. i przekazał akta sprawy w formie elektronicznej.

Z uwagi na braki i nieprawidłowości w przesłanej przez Prezydenta m.st. Warszawy dokumentacji przedmiotowej sprawy, Wojewoda Mazowiecki pismem z dnia 25 sierpnia 2023 r., ponownie zwrócił się do organu I instancji o przekazanie w formie elektronicznej, na adres skrzynki ePUAP Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie pełnych akt postępowania administracyjnego.

Tego samego dnia tj. 25 sierpnia 2023 r. Wojewoda Mazowiecki, działając na podstawie art. 64 § 2 w zw. z art. 63 § 2. Kpa wezwał adw. Pawła Kulbickiego do uzupełnienia odwołania od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 108/WŁO/2023 z dnia 16 czerwca 2023 r., znak: AM-AS.6740.56.2022.DKA(ASA) odmawiającej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynków biurowych Fort „Zbraź” z powierzchnią usługową w części parterów oraz z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, położonych na działkach o nr ewid. 50, 51, 48/9 i 48/8 z obrębu 2-06-05 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, poprzez przedłożenie oryginału bądź poświadczonego za zgodność z oryginałem (przez notariusza albo ustanowionego w sprawie adwokata lub radcę prawnego, stosownie do treści art. 76a Kpa) dokumentu potwierdzającego umocowanie do występowania w imieniu Brookfort Investments Sp. z o.o.

W dniu 28 sierpnia 2023 r. Pan Paweł Kulbicki odpowiedział na ww. wezwanie Wojewody Mazowieckiego i przekazał pełnomocnictwo, poświadczone za zgodność z oryginałem, do działania w imieniu Inwestora.

Następnie w dniach 21 i 29 września oraz 2 października 2023 r. Prezydent m.st. Warszawy przekazał do tutejszego organu zgromadzone akta sprawy stanowiące dokumenty elektroniczne. Natomiast w dniu 10 października pozostałe akta sprawy w postaci dokumentów w tradycyjnej formie papierowej.

Po zapoznaniu się z dokumentacją przekazaną przez organ I instancji oraz projektem budowlanym przedmiotowej inwestycji Wojewoda Mazowiecki pismem z dnia 18 października 2023 r. wezwał Inwestora do uzupełnienia dokumentacji projektowej w wyznaczonym zakresie.

W dniu 16 listopada 2023 r. Inwestor przedłożył do tutejszego Organu uwierzytelnione kopie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 sierpnia 2008 r., Nr 276/WŁO/08, znak: AM-PU/7331/288/06/JN, w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy (wraz ze wszystkimi załącznikami) oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 10 października 2019 r., Nr 146/WŁO/19, znak: AM-ZP-W.673049.2019.MRA(4.MRA), w przedmiocie przeniesienia ww. decyzji z dnia 8 sierpnia 2008 r. na rzecz Brookfort Investments sp. z o.o.

Następnie w dniu 17 listopada 2023 r. na adres skrzynki ePUAP Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie wpłynęła odpowiedź Pana Andrzeja Sidorowicza – pełnomocnika Inwestora, na wezwanie Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 października 2023 r., znak: WI-II.7840.3.11.2023.DS.

### **W toku postępowania odwoławczego ustalono co następuje:**

Stosownie do art. 138 Kpa organ odwoławczy nie ogranicza się tylko do kontroli zaskarżonej decyzji, lecz zobowiązany jest ponownie rozstrzygnąć sprawę w jej całości. Organ odwoławczy zobowiązany jest ocenić prawidłowość zaskarżonej decyzji zarówno



w granicach zarzutów przedstawionych w odwołaniu, jak również pod kątem przepisów prawa materialnego i procesowego, które mają zastosowanie w sprawie rozstrzygniętej zaskarżoną decyzją.

W myśl art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego „Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

1. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
  - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
  - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
  - c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
2. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
3. kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
  - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
  - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,
  - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
  - d) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
4. posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
5. (uchylony)”.

Wskazać należy, iż w razie spełnienia powyższych wymagań, a także tych określonych w art. 32 ust. 4 Prawa budowlanego, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego). Dyspozycja tego przepisu nie pozostawia wątpliwości, że decyzja o pozwoleniu na budowę nie jest decyzją uznaniową, lecz ma charakter związany. Tym samym właściwy organ nie może odmówić uwzględnienia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę w sytuacji, gdy inwestor wszystkie wymagane przepisami przesłanki spełni, ale zarazem nie może udzielić pozwolenia na budowę inwestorowi, który nie spełni wszystkich prawem przewidzianych wymagań.

Przywołany art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego określa zatem zakres obowiązków organu, których celem jest kompleksowe sprawdzenie projektu budowlanego w fazie wyjaśniającej postępowania administracyjnego o pozwolenie na budowę i zatwierdzenie projektu budowlanego. Z treści tego przepisu wynika przy tym, iż tylko projekt zagospodarowania działki (terenu) podlega kontroli właściwych organów w pełnym zakresie, tj. pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Natomiast kontrola projektu architektoniczno - budowlanego, poza sprawdzeniem wymogów z art. 35 ust. 1 pkt 3–4 Prawa budowlanego, ograniczona została do kryteriów określonych w art. 35 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego. Tak więc art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego nie zawiera podstawy prawnej dla dokonywania przez organy administracji architektoniczno-budowlanej oceny części architektoniczno-budowlanej projektu budowlanego pod kątem jej zgodności z przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. W konsekwencji odpowiedzialność za merytoryczną zawartość

projektu architektoniczno-budowlanego ponoszą wyłącznie projektant oraz - w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu - sprawdzający projekt, którzy mają obowiązek dołączyć do projektu budowlanego oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (art. 20 ust. 4 Prawa budowlanego). Za naruszenie obowiązujących przepisów oraz zasad wiedzy technicznej lub urbanistycznej projektantowi grozi, w zależności od stopnia zawinienia odpowiedzialność dyscyplinarna albo odpowiedzialność zawodowa. Nieprzestrzeganie przez projektanta w sposób rażący przepisów przy projektowaniu lub wykonywaniu robót budowlanych stanowi ponadto wykroczenie podlegające karze grzywny (art. 93 pkt 1 Prawa budowlanego).

Podkreślenia wymaga, że dokonanie szczegółowych sprawdzeń projektu przed jego zatwierdzeniem jest o tyle istotne, że zatwierdzony już projekt stanowi jednocześnie podstawę do udzielenia pozwolenia na budowę, co następuje, co do zasady, w jednej decyzji (art. 34 ust. 4 Prawa budowlanego). W razie niedokładnego zbadania tego projektu i niewyeliminowania wszelkich wątpliwości, co do jego treści, zgodności z przepisami prawa, posiadanych uzgodnień, nie będzie można postawić później inwestorowi zarzutu prowadzenia robót budowlanych niezgodnie z udzielonym pozwoleniem (zob. wyrok NSA z dnia 16 maja 2005 r., sygn. akt OSK 1569/04). Z powyższych względów zatwierdzenie projektu w decyzji musi być poprzedzone jego wnikliwą kontrolą przeprowadzoną przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

W myśl bowiem art. 7 Kpa, w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności i podejmują wszelkie kroki niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Zasadzie tej towarzyszy ciężący na organie obowiązek zebrania i wyczerpującego rozpatrzenia całego materiału dowodowego (art. 77 § 1 Kpa). Ocena zaś czy dana okoliczność została udowodniona jest możliwa dopiero na podstawie całokształtu materiału dowodowego (art. 80 Kpa). Wedle z kolei art. 107 § 3 Kpa organ musi zająć stanowisko wobec całego materiału dowodowego oraz uzasadnić jasno i należycie swoje zdanie, a w szczególności wyjaśnić, na jakiej podstawie uznał pewne fakty za prawdziwe.

Przenosząc powyższą analizę przepisów prawa na grunt niniejszej sprawy w pierwszym rzędzie zaznaczyć należy, iż wnioskiem z dnia 27 lipca 2022 r. Inwestor – Brookfort Investments sp. z o. o, reprezentowany przez pełnomocnika Pana Andrzeja Sidorowicza drogą elektroniczną złożył wniosek o pozwolenie na budowę inwestycji polegającej na budowie budynków biurowych Fort „Zbarż” z powierzchnią usługową w części parterów oraz z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, położonych na działkach o nr ewid. 50, 51, 48/9 i 48/8 z obrębu 2-06-05 w Dzielnicy Włochy z m. st. Warszawa przy ul. Bennetta 8.

Dalej wskazać należy, iż jak wynika z akt sprawy, organ I instancji wobec nieprawidłowości w dokumentacji projektowej, w oparciu o art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego, postanowieniem Nr 76/WŁO/2023 z dnia 14 lutego 2023 r., znak: AM-AS.6740.562022.DKA, zobowiązał Inwestora do ich usunięcia w określonym terminie.

W dniu 27 kwietnia 2022 r. inwestor, drogą elektroniczną przedstawił swoje stanowisko w sprawie oraz przedłożył poprawioną dokumentację projektową.

W związku z niezpełnieniem lub uzupełnieniem w sposób niewystarczający nieprawidłowości wskazanych w postanowieniu Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy Nr 76/WŁO/2023 z dnia 14 lutego 2023 r. oraz innymi brakami występującymi w złożonej dokumentacji projektowej, organ administracji architektoniczno-budowlanej, postanowieniem Nr 219/WŁO/2023 z dnia 11 maja 2023 r. nałożył na inwestora obowiązek usunięcia tych nieprawidłowości w terminie 60 dni od dnia odbioru powyższego postanowienia.

W dniu 30 maja 2023 r., inwestor za pośrednictwem pełnomocnika, pana Andrzeja Sidorowicza przedłożył wyjaśnienia oraz dokumenty stanowiące odpowiedź na postanowienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy Nr 219/WŁO/2023 z dnia 11 maja 2023 r.

Po ich przeanalizowaniu, pismem z dnia 2 czerwca 2023 r. organ I instancji zawiadomił strony o zebraniu całości materiału dowodowego w sprawie ze wskazaniem, że przesłanką, która może skutkować wydaniem decyzji niezgodnej z żądaniem strony, jest niewypełnienie obowiązku usunięcia nieprawidłowości w projekcie budowlanym, nałożonym na Inwestora postanowieniem nr 76/WŁO/2023 z dnia 14 lutego 2023 r. oraz nr 219/WŁO/2023 z dnia 11 maja 2023 r. w zakresie przedłożenia:

1. projektu zagospodarowania terenu, całej inwestycji zgodnie z zakresem objętym decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 276/WŁO/08 o warunkach zabudowy z dnia 8 sierpnia 2008 r. przeniesioną na rzecz inwestora decyzją nr 146/WŁO/2019 z dnia 10 października 2019 r., zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, ponieważ z analizy dokumentacji wynikało, że wnioskowane przedsięwzięcie stanowi etap większej inwestycji określonej w ww. warunkach zabudowy;
2. ostatecznej decyzji środowiskowej obejmującej całość zamierzenia budowlanego (wskazanego w załączonej do wniosku decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 sierpnia 2008 r., Nr 276/WŁO/08 o warunkach zabudowy) w przypadku gdy ujęte we wniosku trzy budynki biurowe Fort „Zbarz” będą stanowiły jedynie I etap całości zamierzenia inwestycyjnego, zakładanego przez inwestora oraz zgodnie z § 16 rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
3. projektu zagospodarowania terenu, sporządzonego na mapie do celów projektowych lub jej kopii, zgodnie z zapisami art. 34 ust. 3 pkt 1, w zakresie działek o nr ewid. 48/8, 48/9, 50, 51 z obrębu 2-06-05 w Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy lub dla całego zamierzenia inwestycyjnego, objętego decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 sierpnia 2008 r., Nr 276/WŁO/08 o warunkach zabudowy, z wyszczególnieniem projektowanych trzech budynków biurowych Fort „Zbarz” jako I etapu całego założenia inwestycyjnego, uzupełnioną o klauzulę urzędową świadczącą o przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zbiorów danych (...);
4. ostatecznej decyzji na przebudowę zjazdu (publicznego i przeciwpożarowego) w zakresie terenu działki o nr ewid. 2/9 w obrębie 2-06-05 w Dzielnicy Włochy, zgodnie z zapisami art. 29 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1693), bowiem z rysunku projektu zagospodarowania terenu wynika, iż istniejący zjazd nie łączy się z projektowanym wjazdem na działkę objętym zakresem opracowania;
5. uzgodnienia przez zarządcę drogi zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1693) oraz wynikających z uzgodnienia dokumentów;
6. dokumentów pozwalających legitymować się inwestorowi prawem do terenu dla potrzeb budowy lub przebudowy niezbędnej dla obsługi inwestycji infrastruktury technicznej tj. sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w pasie drogowym (decyzje na lokalizację lub przebudowę sieci bądź przyłączy w pasach drogowych dróg publicznych, podpisane umowy przyłączeniowe z gestorami sieci w przypadku infrastruktury niezbędnej do obsługi inwestycji realizowanej przez gestora) zgodnie z zapisami art. 33 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2022 r. poz. 2351 oraz § 26 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz.1225);
7. projektu budowlanego przedstawiającego rozwiązania techniczne projektowanej drogi wewnętrznej obsługującej projektowane budynki, stanowiącej jednocześnie drogę pożarową.

Inwestor wypowiedział się odnośnie zgromadzonych dowodów w piśmie z dnia 7 czerwca 2023 r., w którym uzupełnił dokumentację projektową oraz podtrzymał stanowisko spółki przedstawione w pismach stanowiących odpowiedzi na postanowienia Prezydenta

Miasta Stołecznego Warszawy Nr 76/WŁO/2023 z dnia 14 lutego 2023 r. oraz Nr 219/WŁO/2023 z dnia 11 maja 2023 r.

Po analizie zgromadzonego materiały dowodowego Prezydent m.st. Warszawy decyzją Nr 108/WŁO/2023 z dnia 16 czerwca 2023 r., znak: AM-AS.6740.56.2022.DKA(ASA) odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynków biurowych Fort „Zbarż” z powierzchnią usługową w części parterów oraz z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, położonych na działkach o nr ewid. 50, 51, 48/9 i 48/8 z obrębem 2-06-05 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy przy ul. Bennetta 8.

W treści uzasadnienia ww. decyzji wskazano, że po ponownej analizie projektu budowlanego stwierdzono, że Inwestor nie usunął wszystkich nieprawidłowości dokumentacji projektowej wskazanych w postanowieniu Prezydenta m.st. Warszawy Nr 76/WŁO/2023 z dnia 14 lutego 2023 r. oraz postanowieniu Nr 219/WŁO/2023 z dnia 11 maja 2023 r., mianowicie po pierwsze organ wskazał na nieprawidłowość w zakresie braku przedłożenia przez Inwestora projektu zagospodarowania terenu, całej inwestycji zgodnie z zakresem objętym decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 276/WŁO/08 o warunkach zabudowy z dnia 8 sierpnia 2008 r. przeniesioną na rzecz inwestora decyzją nr 146/WŁO/2019 z dnia 10 października 2019 r., zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy Prawo budowlane z analizy dokumentacji wynika, że wnioskowane przedsięwzięcie stanowi etap większej inwestycji określonej w ww. warunkach zabudowy.

Inwestor, w odpowiedzi na powyższe, nie przedłożył projektu zagospodarowania terenu całej inwestycji zgodnie z zakresem objętym decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 276/WŁO/08 o warunkach zabudowy z dnia 8 sierpnia 2008 r., ze wskazaniem, iż projektowane trzy budynki biurowe z usługami w parterach (objęte przedmiotowym wnioskiem o pozwolenie na budowę) stanowiąc będą jedynie etap całego zamierzenia budowlanego wskazanego w ww. decyzji o warunkach zabudowy. Inwestor jedynie załączył wyjaśnienia, z których wynika między innymi: „Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pozostaje w obrocie prawnym jako ostateczna i podlega wykonaniu. Jej ustaleniami objęty został cały teren w niej określony, a szczegóły dot. linii rozgraniczających określono w załączniku mapowym nr 1 do ww. decyzji. Oznacza to, że dla całego terenu obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, na podstawie których możliwe jest ustalenie zgodności sporządzonego projektu budowlanego przedłożonego przy wniosku z dnia 29 lipca 2022 r. (dalej: „Wniosek”), o wydanie pozwolenia na budowę z decyzją o warunkach zabudowy. W tym względzie nie ma znaczenia, że projekt budowlany oraz wniosek o wydanie pozwolenia na budowę dotyczą obiektów budowlanych w mniejszym zakresie niż możliwy do zabudowy względem ustaleń decyzji Nr 276/WŁO/08. Kluczową kwestią w tym względzie jest możliwość dokonania zbadania zgodności projektu budowlanego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy. Wskazać w tym miejscu należy, że żaden z przepisów prawa budowlanego nie nakłada na Inwestora obowiązku przedstawienia projektu budowlanego dla całego zamierzenia inwestycyjnego. W związku z powyższym, należy stwierdzić, iż w przypadku projektu budowlanego przedłożonego do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę dla Inwestycji jest on zgodny z zakresem decyzji o warunkach zabudowy Nr 276/WŁO/08.”

Organ I instancji nie podzielił stanowiska Inwestora. Zdaniem Prezydenta m.st. Warszawy, w przypadku realizowania inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, inwestor oraz organ administracji architektoniczno-budowlanej, w świetle art. 34 ust. 1 i art. 35 ust. 1 pkt 1 a Prawa budowlanego, są związani ustaleniami tej decyzji. Na potwierdzenie powyższego przytoczył orzecznictwo sądów administracyjnych i stanowisko doktryny. Dalej wskazał, że zamierzenie inwestycyjne wynika wprost z wydanej decyzji o warunkach zabudowy, która wskazuje również teren inwestycji. Decyzja o warunkach zabudowy jest wydawana na wniosek inwestora, który sam określa zarówno granice obszaru na którym

ustalone będą warunki zabudowy, jak i zakres przedmiotowy inwestycji. Mając na względzie ww. przepisy, orzecznictwo oraz komentarze do ustawy prawo budowlane, należy uznać, że organ wydający pozwolenie na budowę jest związany treścią decyzji o warunkach zabudowy, również co do jej obszaru. Inwestor planujący etapowanie inwestycji, powinien to zrobić w oparciu o zasady ustalone w art. 33 ust.1 ustawy Prawa budowlanego, który to tryb jest wyjątkiem od ogólnej zasady prawa budowlanego, wyrażonej w zdaniu pierwszym tego przepisu stanowiącej, że pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego.

Odnosząc się do powyższego Wojewoda Mazowiecki pragnie wskazać w pierwszej kolejności, że to nie organ administracji architektoniczno-budowlanej decyduje o zakresie wnioskowanego zamierzenia, lecz inwestor. Zgodnie z art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego: Pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego.

Obowiązek złożenia projektu zagospodarowania terenu dla całego przedsięwzięcia budowlanego zrealizuje się wyłącznie w przypadku, gdy inwestor zadecyduje o realizowaniu go etapami. Organy administracji architektoniczno - budowlanej nie mogą decydować o tym za inwestora, bowiem przepis wyraźnie pozostawia tę decyzję inwestorowi. Dodatkowo, organy na etapie składania wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę, nie znają przyszłych planów inwestycyjnych, tak aby móc przewidzieć, czy inwestor będzie w przyszłości realizował przedsięwzięcia powiązane z inwestycją co do której złożono wniosek. (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 12 września 2023 r., II SA/Wr 302/23)

Przenosząc powyższe uwagi na grunt przedmiotowej sprawy wyjaśnić należy, iż zgodnie z przedłożonym przez Inwestora – Brookfort Investments sp. z o.o. wnioskiem o pozwolenie na budowę zamierzenie inwestycji obejmuje budowę „budynków biurowych Fort "Zbarż" z powierzchnią usługową w części parterów oraz z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą” na działkach nr ewid. 50, 51, 48/9, 48/8, obr. 2-06-05.

W załączonej do powyższego wniosku dokumentacji projektowej (Projekt Zagospodarowania Terenu dalej zwany „PZT”, część opisowa, str. 5) wyraźnie wskazano, że Przedmiotem inwestycji objętej wnioskiem na pozwolenie na budowę jest budowa trzech niezależnych, wolnostojących budynków biurowo-usługowo z garażami podziemnymi (oznaczonych jako B2, B3 i B4), zagospodarowaniem terenu i elementami infrastruktury towarzyszącej na częściach działek o nr ew. 48/8, 50, 51, 48/9, obręb 2-06-05, dzielnica Włochy, przy ulicy J.G. Bennetta oraz J. Osińskiego w Warszawie. Zakres opracowania został oznaczony na rysunku projektu zagospodarowania terenu czerwoną linią przerywaną z oznaczeniem A-Z.

Intencją i wolą Inwestora jest realizowanie zamierzenia, obejmującego budowę trzech budynków biurowo-usługowych, co znajduje odzwierciedlenie w treści wniosku o pozwolenie na budowę oraz projekcie budowlanym. Inwestor nie wnioskował o pozwolenie na budowę zamierzenia „etapowanego” w rozumieniu art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego, zatem twierdzenia organu I instancji jakoby wnioskowane zamierzenie budowlane było jedynie częścią („etapem”) większego zamierzenia, są nieuprawnione.

Dalej przyjdzie zauważyć, iż decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy Nr 276/WŁO/08 o warunkach zabudowy z dnia 8 sierpnia 2008 r. przeniesioną na rzecz Inwestora decyzją Nr 146/WŁO/2019 z dnia 10 października 2019 r. (dalej zwana „decyzją WZ”), została wydana dla zamierzenia obejmującego: „ustalająca warunki i szczegółowe

zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu wielofunkcyjnego „Warsaw Airport Business Park” obejmującego funkcje: hotelową, konferencyjno-wystawienniczą, biurową, apartamentową na wynajem, handlowo-usługową, usług fortecznych w tym kultury, rekreacji, SPA, gastronomii, oświaty, wystawienniczych i usług towarzyszących, w tym biurowych i hotelowych, wraz z garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną oraz drogami wewnętrznymi na dz. ew. nr 2/8, 2/6 i 48/3 w obrębie 2-06-05 oraz wjazdów i wyjazdów z zespołu wielofunkcyjnego na dz. ew. nr 6/2 z obrębu 2-06-05 i dz. ew. nr 2/33, 60/4 z obrębu 2-06-07 na terenie położonym pomiędzy ulicami Żwirki i Wigury, ul. Gordona Benneta i ul. Wirażową w Dz. Włochy m. st. Warszawy”.

Nie ulega wątpliwości, że zakres wnioskowanego zmierzania budowlanego przez Inwestora jest mniejszy niż wyznaczony w decyzji o warunkach zabudowy, jednakże zdaniem tutejszego organu nie uchybia to ani art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego ani też art. 34 ust. 1 tej ustawy. Zgodność, o której mowa w art. 35 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego oznacza brak sprzeczności, a nie dosłowną zgodność polegającą na dokładnym przepisaniu ustaleń.

Zgodnie bowiem z powyższym przepisem: „Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza: zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z: ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu.” Istotne jest zatem, aby dokumentacja projektowa przedstawiona przez Inwestora była sporządzona w sposób, który będzie umożliwiał organowi jej sprawdzenie pod kątem parametrów i wskaźników ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy i wykazanie zgodności z nimi.

Podkreślenia wymaga, że zgodność projektu budowlanego z aktami planistycznymi, o której mowa w art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego oznacza w istocie brak sprzeczności (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 grudnia 2019 r., II OSK 102/18), zatem wystąpienie o pozwolenie na budowę obiektów budowlanych w ilości mniejszej, niż było to przewidziane w decyzji o warunkach zabudowy, lub na mniejszym terenie, nie uchybia ani art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego ani też art. 34 ust. 1 Prawa budowlanego. (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 kwietnia 2014 r., II OSK 2782/12).

Zgodnie z powyższym należy przyjąć, iż rozwiązania projektowe są zgodne z decyzją o warunkach zabudowy wtedy, gdy nie przekraczają określonych w niej parametrów, nie przewidują większej ilości obiektów, nie wykraczają poza teren objęty tą decyzją.

Z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w przedmiotowym przypadku. Po przeanalizowaniu przedłożonej dokumentacji projektowej Wojewoda Mazowiecki stwierdza, iż wnioskowane zamierzenie jest zgodne z decyzją o warunkach zabudowy.

W odniesieniu do pkt 2 postanowienia nr 76/WŁO/2023 z dnia 14 lutego 2023 r., w którym organ wezwał inwestora do przedłożenia ostatecznej decyzji środowiskowej obejmującej całość zamierzenia budowlanego (wskazanego w załączonej do wniosku decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 sierpnia 2008 r., Nr 276/WŁO/08 o warunkach zabudowy) w przypadku gdy ujęte we wniosku trzy budynki biurowe Fort „Zbarż” będą stanowiły jedynie I etap całości zamierzenia inwestycyjnego, zakładanego przez inwestora oraz zgodnie z § 16 rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, należy wskazać, iż jak już zostało to wyjaśnione zamierzeniem Inwestora zgodnie z przedłożonym wnioskiem o pozwolenie na budowę jest na budowa budynków biurowych Fort „Zbarż” z powierzchnią usługową w części parterów oraz z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, położonych

na działkach o nr ewid. 50, 51, 48/9 i 48/8 z obręb 2-06-05 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

Dla powyższego zamierzenia Inwestor uzyskał ostateczną decyzję Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 10 lutego 2022 r., nr 84/OŚ/2022, znak: OŚ-IV-UII.6220.12.2021.UPR, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia „polegającego na budowie budynków biurowych Fort „Zbarż” z powierzchnią usługową w części parterów oraz z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą na częściach działek ewid. nr 48/8, 50, 51, 48/9 i 2/9, obręb 2-06-05 w Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy” (dalej „Decyzja Środowiskowa”).

Należy wskazać, iż organy administracji architektoniczno-budowlanej są powołane do badania zgodności dokumentacji projektowej z decyzją środowiskową (art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b Prawa budowlanego), jednak żaden przepis prawa nie daje im kompetencji do badania zgodności decyzji o warunkach zabudowy z decyzją środowiskową, do czego w istocie sprowadza się nieprawidłowość wskazana przez organ pierwszej instancji.

Zatem uznać należy, że rolą Prezydenta m.st. Warszawy było sprawdzenie przedłożonego projektu budowlanego pod kątem zgodności z decyzją środowiskową, nie zaś ocena tego, czy zakres decyzji środowiskowej jest tożsamy z zakresem decyzji o warunkach zabudowy.

Dalej przyjdzie wskazać, iż Prezydent m.st. Warszawy nałożył na Inwestora w pkt 3 postanowienia nr 76/WŁO/2023 z dnia 14 lutego 2023 r., obowiązek przedłożenia projektu zagospodarowania terenu, sporządzonego na mapie do celów projektowych lub jej kopii, zgodnie z zapisami art. 34 ust. 3 pkt 1, w zakresie działek o nr ewid. 48/8, 48/9, 50, 51 z obręb 2-06-05 w Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy lub dla całego zamierzenia inwestycyjnego, objętego decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 sierpnia 2008 r., Nr 276/WŁO/08 o warunkach zabudowy, z wyszczególnieniem projektowanych trzech budynków biurowych Fort „Zbarż” jako I etapu całego założenia inwestycyjnego. Ponadto, na projekcie zagospodarowania terenu należy przedstawić możliwość połączenia działki z drogą publiczną (istniejącym na niej zjazdem), a w tym przypadku należy rozszerzyć zakres inwestycji o budowę odcinka drogi wewnętrznej na terenie działki o nr ewid. 2/9 w obrębie 2-06-05 w Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy.

Inwestor w odpowiedzi na powyższe przedłożył (jak sam organ I instancji wskazuje w decyzji odmownej na str. 12) mapę do celów projektowych uzupełnioną o brakujące dane geodety sporządzającego tę mapę na klauzuli urzędowego poświadczenia przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zbiorów danych w dniu 7 czerwca 2023 r., w odpowiedzi na zawiadomienie Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 2 czerwca 2023 r. o zebraniu całości materiału dowodowego. Natomiast nieprawidłowością uznaną za organ I instancji jest brak wykazania przez Inwestora prawnego dostępu do drogi publicznej.

Z powyższym nie zgadza się tutejszy organ. Z projektu zagospodarowania terenu, zarówno z części graficznej (rys. nr PB TA.1.1.01), jak i opisowej (zob. str. 5, pkt 2.5. Istniejący układ komunikacyjny; str. 8, pkt 3.3. Układ komunikacyjny, str. 9, pkt 3.4. Sposób dostępu do drogi publicznej), wynika jednoznacznie, że teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp poprzez zjazd (istniejący) na działkę z drogi publicznej – ulicy Osińskiego. Na terenie projektowana jest nowa droga wewnętrzna z 3 wjazdami do garaży podziemnych.

Jak wskazuje w Odwołaniu Inwestor: „Ulica J. Osińskiego jest drogą ogólnodostępną. Stanowi ona część rozbudowanej sieci drogowej, obejmującej m. in. drogi publiczne. Przykładowo można tu wskazać, że jest ona połączona bezpośrednio z ul. Wirażową, jak również pośrednio z drogą ekspresową S79 (poprzez ul. W. Modlibowskiej), czy też z ul. Żwirki i Wigury (poprzez ul. W. Modlibowskiej i ul. J.G. Bennetta). Warto również nadmienić,

że ul. J. Osieńskiego prawie na całej swojej długości jest zlokalizowana na działkach nr ewid. 2/9

i 48/1, a więc na działkach, które wchodzą w granice pasa drogowego ww. dróg publicznych – ul. Wirażowej oraz drogi ekspresowej S79 (zob. załącznik do uchwały Rady m. st. Warszawy nr XIX/490/2019 z dnia 26 września 2019 r. – w załączeniu).”

Powyższe okoliczności wystarczająco dowodzą, że wnioskowane zamierzenie ma zapewniony dostęp do drogi publicznej.

Kolejną nieprawidłowością w ocenie organu I instancji jest brak przedłożenia uzgodnienia przez zarządcę drogi zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (...) oraz wynikających z uzgodnienia dokumentów.

W kontekście powyższego należy wyjaśnić, iż uzgodnienie, o którym mowa w art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 645, ze zm.), nie jest uzgodnieniem wymaganym na etapie postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę. Zgodnie bowiem z art. 33 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego: „Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć: projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany (...) – wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów.” Natomiast na podstawie art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w postaci: a) papierowej - w 3 egzemplarzach albo b) elektronicznej - wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów.

Jak wynika z powyższego przepisu inwestor nie ma obowiązku dołączenia wszelkich opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, ale jedynie tych, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw. Tym samym, jeśli na podstawie jakiejś ustawy istnieje obowiązek uzyskania jakiegoś pozwolenia i w przepisie tej ustawy zamieszczono obowiązek dołączenia takiego dokumentu do wniosku o pozwolenie na budowę albo do projektu budowlanego, to inwestor ma obowiązek taki dokument dołączyć. Jeśli zaś na podstawie jakiejś ustawy istnieje obowiązek uzyskania jakiegoś pozwolenia, ale w przepisie tej ustawy nie zamieszczono obowiązku dołączenia takiego dokumentu do wniosku o pozwolenie na budowę albo do projektu budowlanego, to inwestor ma obowiązek taki dokument uzyskać, ale takiego dokumentu nie musi dołączać ani do wniosku o pozwolenie na budowę ani do projektu budowlanego.

Natomiast z art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych nie wynika obowiązek dołączenia przez inwestora do wniosku o pozwolenie na budowę, ani do projektu, uzgodnienia z zarządcą drogi, o którym mowa w tym przepisie. W związku z powyższym organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma prawa żądać dołączenia takiego uzgodnienia do wniosku o pozwolenie na budowę, ani do projektu.

Przechodząc dalej, w pkt 6 postanowienia nr 76/WŁO/2023 z dnia 14 lutego 2023 r., inwestor został zobowiązany do przedłożenia dokumentów pozwalających legitymować się inwestorowi prawem do terenu dla potrzeby budowy lub przebudowy niezbędnej dla obsługi inwestycji infrastruktury technicznej tj. sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w pasie drogowym (decyzje na lokalizację lub przebudowę sieci bądź przyłączy w pasach drogowych dróg publicznych, podpisane umowy przyłączeniowe z gestorami sieci w przypadku infrastruktury niezbędnej do obsługi inwestycji realizowanej przez gestora) zgodnie z zapisami art. 33 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2022 r. poz. 2351 oraz § 26 ust. 1 rozporządzenia Ministra



Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz.1225).

Organ I instancji stwierdził, iż „Jeżeli dla odprowadzenia ścieków z projektowanej inwestycji niezbędna jest budowa sieci kanalizacji sanitarnej albo dla potrzeb dostarczenia wody do celów bytowych niezbędna jest budowa sieci wodociągowej, to stanowią one część całego zamierzenia budowlanego, które będzie mogło samodzielnie funkcjonować dopiero po wybudowaniu tych sieci. W takim przypadku inwestor przedsięwzięcia powinien objąć swoim wnioskiem budowę tych sieci, albo dostarczyć decyzję o pozwoleniu na budowę lub skuteczne zgłoszenia budowy tych sieci, jeżeli objęte są odrębną procedurą administracyjną. W przypadku braku sieci kanalizacji wodociągowej i sanitarnej, a także sieci kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, nie możliwe jest przyłączenie projektowanej inwestycji do tych sieci, a tym samym nie może ona samodzielnie funkcjonować. W takim stanie prawnym wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę byłoby nieprawidłowe i niezgodne z przepisami, tj. przywołanymi powyżej art. 3 pkt 1, art. 5 ust. 1 pkt 2 oraz art. 33 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.”

Odnosząc się do zarzutu niewykazania przez Inwestora „prawa do terenu dla potrzeby budowy niezbędnej dla obsługi inwestycji infrastruktury technicznej (...) w pasie drogowym” należy wskazać, że ani wnioski o pozwolenie na budowę, ani dokumentacja projektowa, nie przewidują w ramach wnioskowanego zamierzenia żadnych robót budowlanych „w pasie drogowym”.

Wskazać należy również, iż Inwestor określił na rysunku projektu zagospodarowania terenu (PB TA.1.1.01) oraz w części opisowej (str. 5, pkt 2.1. części opisowej PZT), że budowa infrastruktury podziemnej (sieci i przyłącza) jest objęta odrębnymi opracowaniami i uzgodnieniami niezbędnymi do wykonania skutecznych zgłoszeń, zatem przyjęty przez organ I instancji tok postępowania należy uznać za niewłaściwy.

Organ wojewódzki podziela stanowisko Inwestora, że projektowane budynki stanowią samodzielne obiekty, które mogą funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Żadnego wpływu na samodzielność tych budynków nie ma to, że zakresem zamierzenia nie objęto ww. sieci. Jak wielokrotnie wskazywał Naczelny Sąd Administracyjny „możliwość funkcjonowania samodzielnie zgodnie z przeznaczeniem” oznacza tylko tyle, że samodzielne obiekty „muszą stanowić odrębną całość zdolną do samodzielnego funkcjonowania w przyszłości. Nie oznacza to natomiast, że powinny one być gotowe do eksploatacji bezpośrednio po zakończeniu budowy” (zob. wyr. NSA z dnia 22 lutego 2023 r., II OSK 922/21; wyr. NSA z dnia 2 lutego 2023 r., II OSK 255/20; wyr. NSA z dnia 11 października 2022 r., II OSK 3280/19; wyr. NSA z dnia 27 kwietnia 2021 r., II OSK 1918/20; wyr. NSA z dnia 18 lutego 2013 r., II OSK 896/12)

Ostatnim powodem odmowy udzielenia pozwolenia na budowę był brak przedłożenia przez Inwestora projektu budowlanego przedstawiającego rozwiązania techniczne projektowanej drogi wewnętrznej obsługującej projektowane budynki, stanowiącej jednocześnie drogę pożarową.

Prezydent m.st. Warszawy wskaz, że inwestor, w piśmie z dnia 27 kwietnia 2023 r. wyjaśnił, że „Rozwiązania techniczne i materiałowe zgodnie z art. 34 ust. 3 Prawa budowlanego przedstawiane są w trzeciej części projektu budowlanego, w „Projekcie Technicznym”. Projekt ten nie podlega ocenie organu administracji architektoniczno-budowlanej wydającego pozwolenie na budowę, a prawo budowlane wymaga jedynie, aby przed rozpoczęciem robót przekazać go kierownikowi budowy. Dlatego w przedłożonych projektach (zagospodarowania działki lub terenu oraz architektoniczno-budowlanym) nie ma zawartych rozwiązań technicznych projektowanej drogi wewnętrznej.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej nie podzielił powyższego stanowiska, ze względu na fakt, iż zakresem całego zamierzenia inwestycyjnego, wskazanego we wniosku z dnia 27 lipca 2022 r. o pozwoleniu na budowę inwestor objął zarówno budowę

trzech niezależnych, wolnostojących budynków biurowo-usługowych z garażami podziemnymi jak i innych elementów infrastruktury technicznej, w tym drogi wewnętrznej będącej jednocześnie drogą pożarową. Informacja taka została zamieszczona zarówno w części opisowej jak i rysunkowej projektu zagospodarowania terenu.

Odnosząc się do powyższego, w ocenie organu II instancji przedłożona przez Inwestora dokumentacja projektowa, w tym rysunek Projektu Zagospodarowania Terenu zawierający dane dotyczące projektowanej drogi wewnętrznej, są wystarczające do zbadania tego rodzaju obiektu pod kątem zgodności z wymogami § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).

Ponadto jak wynika z przedłożonej dokumentacji Projekt Zagospodarowania Terenu został uzgodniony (bez uwag) przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych. Natomiast zgodnie z twierdzeniem Inwestora: bardziej szczegółowe rozwiązania i informacje dotyczące drogi wewnętrznej (drogi pożarowej) zostaną zawarte w projekcie technicznym (w szczególności zgodnie z wymogami § 23 pkt 1 i § 24 pkt 1 lit. a rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego).

Po analizie przedłożonego projektu budowlanego Wojewoda Mazowiecki stwierdza, iż zaskarżona decyzja Prezydenta m.st. Warszawy Nr 108/WŁO/2023 z dnia 16 czerwca 2023 r., znak: AM-AS.6740.56.2022.DKA(ASA), jest nieprawidłowa, w związku z czym podlega uchyleniu.

Należy wyjaśnić, iż na etapie postępowania odwoławczego Wojewoda Mazowiecki dokonując ponownej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, wobec nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji, korzystając z uprawnienia przewidzianego w art. 50 Kpa, wezwaniem z dnia 18 października 2023 r., wezwał Inwestora do ich usunięcia poprzez:

1. złożenie pod przedmiotowym wnioskiem o pozwolenie na budowę oryginalnego podpisu, w siedzibie Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, Wydział Infrastruktury, Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa (wejście F od Al. Solidarności), pok. 13 (w poniedziałki w godz. 13.00-16.00 lub w czwartki w godz. 8.00- 12.00) bądź poprzez przesłanie przedmiotowego wniosku na skrzynkę Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie (ePUAP) opatrzonego kwalifikowanym podpisem elektronicznym.  
Wyjaśnił, iż dokumentacja przekazana przez Prezydenta m.st. Warszawy uniemożliwia prawidłowe zweryfikowanie podpisu przedmiotowego wniosku.
2. przedłożenie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy w oryginale lub poświadczonej za zgodność z oryginałem, stosownie do treści art. 76a Kpa, wydanej dla przedmiotowej inwestycji tj. decyzja Prezydenta m.st. Warszawy Nr 276/WŁO/08 o warunkach zabudowy z dnia 8 sierpnia 2008 r., znak: AM-PU/7331/288/06 JN wraz z załącznikiem graficznym oraz decyzja Prezydenta m.st. Warszawy Nr 146/WŁO/2019 z dnia 10 października 2019 r. na mocy której przeniesiono ww. decyzję o warunkach zabudowy na rzecz Brookfort Investments Sp. z o.o.
3. dołączenie do pliku projekt zagospodarowania terenu część opisowa brakujących elementów tj. PB.TA.1.2.01 - Projekt zagospodarowania całego zamierzenia inwestycyjnego, PB. TA.1.3.01 - Analiza przesłaniania, PB. TA.1.4.01 - Projekt zieleni i małej architektury, Kopie decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych, Kopie zaświadczeń o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, Oświadczenia projektantów.
4. doprowadzenie projektu budowlanego do zgodności z § 15 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy

projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679) poprzez zwymiarowanie projektowanych miejsc postojowych na rysunku projektu zagospodarowania terenu, stosownie do § 21 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.).

5. oznaczenie na rysunku projektu zagospodarowania terenu granic działek inwestycyjnych tj. dz. nr ewid. 50, 51, 48/9 i 48/8, stosownie do wymagań § 15 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Wyjaśnić należy, iż zgodnie z ww. przepisem część rysunkowa projektu zagospodarowania działki lub terenu określa: granice działki lub terenu.

6. doprowadzenie projektu budowlanego do zgodności z § 15 ust. 1 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego poprzez uzupełnienie projektu zagospodarowania terenu (część rysunkowa PZT) o podpisy wszystkich projektantów biorących udział w sporządzaniu przedmiotowego projektu.
7. wyjaśnienie rozbieżności części opisowej projektu budowlanego z częścią rysunkową projektu architektoniczno budowlanego w zakresie projektowanej liczby kondygnacji.

W dniu 16 listopada 2023 r. Inwestor przedłożył do tutejszego Organu uwierzytelnione kopie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 sierpnia 2008 r., Nr 276/WŁO/08, znak: AM-PU/7331/288/06/JN, w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy (wraz ze wszystkimi załącznikami) oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 10 października 2019 r., Nr 146/WŁO/19, znak: AM-ZP-W.673049.2019.MRA(4.MRA), w przedmiocie przeniesienia ww. decyzji z dnia 8 sierpnia 2008 r. na rzecz Brookfort Investments sp. z o.o.

Następnie w dniu 17 listopada 2023 r. na adres skrzynki ePUAP Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie wpłynęła odpowiedź Pana Andrzej Sidorowicza – pełnomocnika Inwestora, na wezwanie Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 października 2023 r., znak: WI-II.7840.3.11.2023.DS.

Po analizie przedłożonych uzupełnień, należało uznać, iż Inwestor doprowadził dokumentację projektową do zgodności z przepisami prawa wskazanymi ww. wezwaniem.

Po ponownej analizie zgromadzonego materiału dowodowego oraz uwzględniając uzupełnione projektu budowlane należało stwierdzić, że złożony projekt budowlany jest zgodny z wymogami określonymi w art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego. Projekt budowlany jest kompletny, posiada wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz zaświadczenia o wpisie projektantów na listę właściwej izby samorządu zawodowego z określonym w nim terminem ważności. Projekt budowlany został wykonany przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem o wpisie na listę właściwej izby samorządu zawodowego. Inwestor przedłożył także oświadczenie projektanta, złożone na podstawie art. 34 ust. 3d Prawa budowlanego, o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Inwestor złożył wymagane oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, obejmujące działki ew. nr 50, 51, 48/9 i 48/8 z obrębu 2-06-05 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

W tym miejscu wyjaśnić należy, iż organ zatwierdzający projekt budowlany nie sprawdza prawidłowości konkretnych rozwiązań projektowych oraz zgodności projektu architektoniczno-budowlanego z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, gdyż ww. art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane nie daje mu takich uprawnień. Powyższy przepis pozwala jedynie na sprawdzenie zgodności z przepisami prawa w tym przepisami techniczno-budowlanymi projektu zagospodarowania terenu. Za zgodność projektu architektoniczno-budowlanego z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej odpowiada wyłącznie uprawniony i należący do izby samorządu zawodowego projektant. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i ust. 4 Prawa budowlanego, do podstawowych obowiązków projektanta należy opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z ustaleniami

określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (o ile jest wymagana), w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wymaganiami ustawy, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Do projektu budowlanego projektant jest zobowiązany dołączyć stosowne oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Organ nie sprawdza czy oświadczenie jest zgodne z prawdą, ma natomiast obowiązek sprawdzenia, czy takie oświadczenie zostało przez projektanta dołączone.

Dalej przyjdzie wskazać, iż z analizy akt sprawy wynika, że przedmiotowa inwestycja jest zgodna decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy Nr 276/WŁO/08 o warunkach zabudowy z dnia 8 sierpnia 2008 r. przeniesioną na rzecz Inwestora decyzją Nr 146/WŁO/2019 z dnia 10 października 2019 r.

Zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji o warunkach zabudowy, zakres nią objęty obejmuje również działki wskazane we wniosku o pozwolenie na budowę tj. o nr ewid. 50, 51, 48/9 i 48/8 z obrębem 2-06-05 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy przy ul. Bennetta 8.

Dalej należy wskazać, iż planowana inwestycja jest zgodna z decyzją o warunkach zabudowy m.in. w zakresie: Projektowane budynki nie przekraczają nieprzekraczalnej linii zabudowy- nieprzekraczalna linia zabudowy jest elementem mapy do celów projektowych nr BG-WOZ-OZ.6640.4919.2022.PGE z dnia 30/05/2022; wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max 0,5- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem - 0,29; wysokość górnej krawędzi elewacji (liczona od orient. poziomu ulicy Gordona Bennetta) zróżnicowana: głównie max. 15 - 30m, z dopuszczalnym miejscowym podwyższeniem do max 42 m- projektowana 29,97 m; geometria dachów zróżnicowana - dachy płaskie lub ze spadkami- dachy projektowanych budynków płaskie o spadkach do 5°; architektura i detal architektoniczny: wymagany jest wysoki poziom architektury i staranny detal architektoniczny- projektowane budynki odznaczają się zastosowaniem szlachetnych, trwałych materiałów oraz implementacją form i detali, które zostały indywidualnie zaprojektowane i stanowią o wyjątkowości architektury; powierzchnia biologicznie czynna: na terenie fortu należy zapewnić 60% powierzchni biologicznie czynnej (z zastosowaniem zieleni na dachach)- Teren fortu zgodnie z zał. Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy nie obejmuje terenu objętego wnioskiem. Powierzchnia biologicznie czynna terenu objętego wnioskiem wynosi około 32,04%; garaże podziemne: garaże podziemne nie powinny wykraczać ponad istniejący poziom terenu - wszystkie stropy nad garażami podziemnymi znajdują się poniżej istniejącego poziomu terenu; ilość i sposób urządzenia miejsc parkingowych: - dla biur: 18 - 30 miejsc / 1000m<sup>2</sup> pow. użytkowej - dla handlu i usług: 25 - 38 miejsc / 1000m<sup>2</sup> pow. użytkowej - łącznie na terenie inwestycji zaprojektowano 547 miejsc postojowych (w tym 9 dla osób niepełnosprawnych) usytuowanych w garażu podziemnym oraz 21 miejsc postojowych na terenie.

Działki ew. nr. 48/9, 48/8, 50 z obrębem 2-06-05 w Warszawie znajdują się w strefie otoczenia i w historycznych granicach dzieła obronnego - Fort VII (Zbarż), nie są jednak formalnie objęte ochroną ani poprzez wpis do rejestru zabytków, ani ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków m.st. Warszawy. Wojewódzki Mazowiecki Konserwator Zabytków nie określa warunków mających wpływ na układ przestrzenny i formę architektoniczną obiektów. Została wydana opinia MWKZ nr WZW.5183.155.2021 dotycząca zaleceń konserwatorskich z dnia 14/05/2021, znajdująca się w załączniku ZL1 do projektu budowlanego (str. 319-320)

Inwestycja jest zaliczana do mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z właściwym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. 2016.71.). Dla inwestycji przewiduje się: - instalacje do naziemnego magazynowania produktów naftowych na potrzeby zbiorników na olej dla agregatów prądotwórczych o pojemności łącznej 25,5m<sup>3</sup>; - garaże podziemne o projektowanej powierzchni użytkowej,

wraz z infrastrukturą, wynoszącej 2,63ha. Otrzymano decyzję Prezydenta m.st. Warszawy Nr 84/OŚ/2022 z dnia 10 lutego 2022 r., znak: OŚ-IV-UII.6220.12.2021.UPR, o środowiskowych uwarunkowaniach (dalej „Decyzja Środowiskowa”), w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko niniejszego przedsięwzięcia.

Dołączona do wniosku o pozwolenie na budowę ww. Decyzja Środowiskowa z dnia 10 lutego 2022 roku Nr 84/OŚ/2022 została wydana dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków biurowych Fort „Zbarż” z powierzchnią usługową w części parterów oraz z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą na częściach działek ew. nr 48/8, 50, 51, 48/9 i 2/9, obręb 2-06-05 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy. Zakres przedsięwzięcia określonego ww. decyzją odpowiada zamierzeniu budowlanemu dla którego przygotowany został projekt budowlany przedłożony do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę. W tym zakresie należy wskazać, że organ architektoniczny związany jest wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę, a jego działanie ogranicza się do badania czy projekt budowlany sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, jak również czy spełnione zostały wymagania do wydania pozwolenia na budowę, w tym czy zapewniona została zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność z ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Organ II instancji po analizie przedłożonego projektu budowlanego stwierdza, iż przedłożony do zatwierdzenia projekt budowlany w postaci elektronicznej jest zgodny z wydaną dla przedmiotowej inwestycji decyzją środowiskową.

W dalszej kolejności należy wskazać, iż projekt budowlany wykonany został zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022, poz. 1225 ze zm.).

Projekt zawiera informację dotyczącą bezpieczeństwa, projektowana inwestycja należy do II kategorii geotechnicznej. Ponadto wskazać należy, iż budynek biurowy w części nadziemnej zaliczony został do kategorii ZL III zagrożenia ludzi. Ewentualne restauracje i/lub usługi w parterze, przeznaczone dla powyżej 50-ciu osób, które nie będą stanowiły pomieszczeń dla stałych użytkowników budynku zaliczone zostaną do kategorii ZL I zagrożenia ludzi. Co więcej projekt budowlany został uzgodniony z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych (bez uwag).

W świetle zatem poczynionych w niniejszej sprawie stwierżeń za uprawniony należało przyjąć wniosek, iż analiza zgromadzonego materiału dowodowego wskazuje na wypełnienie przez Inwestora obowiązków wynikających z przepisów art. 32 ust. 4 oraz art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego.

Skoro więc inwestor spełnił warunki nałożone wyżej wymienionymi przepisami ustawy Prawo budowlane, przepisami rozporządzenia wykonawczego i inwestycja jest zgodna z decyzją WZ oraz decyzją Środowiskową, to w takim stanie sprawy uznać należało, iż nie istnieją przeszkody prawne do wydania decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, zwłaszcza, że zgodnie z art. 4 Prawa budowlanego - każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.

W tych okolicznościach sprawy, w ocenie organu odwoławczego zaistniały zatem przesłanki procesowe i materialne do podjęcia w rozpoznawanej sprawie rozstrzygnięcia na mocy art. 138 § 1 pkt 2 Kpa. Stosownie bowiem do treści tegoż przepisu, organ odwoławczy po rozpatrzeniu odwołania może uchylić zaskarżoną decyzję organu pierwszej instancji

w całości albo w części i w tym zakresie orzec co do istoty sprawy. Zastosowanie zatem art. 138 § 1 pkt 2 Kpa uprawnia organ odwoławczy do wydania decyzji reformatoryjnej, a więc stanowi o możliwości podjęcia innego rozstrzygnięcia niż organ Instancji po rozpoznaniu sprawy w jej całokształcie w drugiej instancji.

Odnosząc się do zarzutów odwołania od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy 108/WŁO/2023 z dnia 16 czerwca 2023 r., znak: AM-AS.6740.56.2022.DKA(ASA), należy wskazać, iż zostały one wzięte pod uwagę przy wydaniu niniejszej decyzji Wojewody Mazowieckiego.

Resumując, w związku z poczynionymi ustaleniami, należało uchylić decyzję Prezydenta m.st. Warszawy 108/WŁO/2023 z dnia 16 czerwca 2023 r., znak: AM-AS.6740.56.2022.DKA(ASA), odmawiającą zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynków biurowych Fort „Zbarż” z powierzchnią usługową w części parterów oraz z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, położonych na działkach o nr ewid. 50, 51, 48/9 i 48/8 z obrębu 2-06-05 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy przy ul. Bennetta 8 oraz zatwierdzić projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielić pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji.

Z podanych wyżej względów należało orzec jak w sentencji.

### **Pouczenie**

Decyzja niniejsza jest ostateczna w administracyjnym toku instancji. Wobec wyczerpania środków odwoławczych stronie służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego (Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa) w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z § 2 ust 3 pkt 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2021 poz. 535) wpis od wniesionej skargi wynosi 500 zł.

Strona może ubiegać się o przyznanie prawa pomocy w trybie i na zasadach określonych w art. 243-262 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2023 r., poz. 1634). Prawo pomocy może być przyznane stronie na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

**Z up. WOJEWODY MAZOWIECKIEGO**

***Aleksandra Krzoska***  
**Dyrektor Wydziału Infrastruktury i**  
**Rolnictwa**

/podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym/

**Otrzymują:**

1. Inwestor – Brookfort Investments sp. z o.o. przez pełnomocnika Pawła Kulbickiego (ePUAP) + zatwierdzony projekt budowlany wersja elektroniczna
2. Prezydent m.st. Warszawy Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy (ePUAP)
3. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad
4. Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze”
5. Aa + zatwierdzony projekt budowlany wersja elektroniczna

**Do wiadomości:**

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy (ePUAP) + zatwierdzony projekt budowlany wersja elektroniczna

**Pouczenie**

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane)