

# Starosta Pruszkowski

ul. Drzymały 30  
05 800 Pruszków  
tel. +48 22 738 14 00  
fax +48 22 728 92 47  
www.powiat.pruszkow.pl

Znak sprawy: WA.6740.1.1046.2018.BK.AB

Nr kanc. wn.: 61537/11/2018

Pruszków, dnia

01 LUT, 2019

## DECYZJA NR 195 /2019

Na podstawie art. 28, art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 23.11.2018 r.

### ODMAWIAM ZATWIERDZENIA PROJEKTU BUDOWLANEGO I UDZIELENIA POZWOLENIA NA BUDOWĘ

dla:

**Rekord Nieruchomości Sp. z o.o. i Spółka, Spółka Komandytowa z siedzibą przy ul. Pruszkowskiej  
17/110, 02-119 Warszawa**

obejmujące:

przebudowę i zmianę sposobu użytkowania lokali usługowych nr 3, 4, 5, 6, 7, 8 na lokale mieszkalne  
na dz. nr ew. 76/3 obręb 07 w Pruszkowie

### UZASADNIENIE

W dniu 23.11.2018 r. do kancelarii tut. urzędu wpłynął wniosek inwestora w sprawie wydania pozwolenia na budowę.

Pismem z dnia 03.12.2018 r. wezwano inwestora do uzupełnienia braków w podaniu.

W dniu 10.12.2018 r. inwestor uzupełnił braki formalne.

W dniu 27.12.2018 r. pismem znak WA.6740.1.1046.2018.BK.AB zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania. Strony nie złożyły wniosków.

Zgodnie z art. 35 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. 2018.1202) przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza m.in. zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jego kompletność i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń. W związku z nieprawidłowościami w przedłożonej dokumentacji w dniu 27.12.2018 r. wydane zostało postanowienie nr 2255/2018 nakładające na inwestora obowiązek ich usunięcia, przy jednoczesnym wyznaczeniu terminu wykonania ww. obowiązków.

W dniu 15.01.2019 r. do tut. urzędu wpłynęło częściowe uzupełnienie braków w dokumentacji projektowej.

Pismem z dnia 21.01.2019 r. zawiadomiono o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

W dniu 21.01.2019 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Korczaka 8 w Pruszkowie o dopuszczenie do udziału w postępowaniu w charakterze strony.

Do dnia wydania niniejszej decyzji nie usunięto nieprawidłowości, określonych w postanowieniu nr 2255/2018 z dnia 27.12.2018 r. Do dnia wydania niniejszej decyzji nadal brakuje:

- **doprowadzenia projektu budowlanego do zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (nakaz realizacji usług w parterach od strony drogi publicznej KDD-23) - art. 35 ust. 1 pkt. 1) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane Dz.U.2018.1202;**
- **doprowadzenia projektu budowlanego do zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie ilości lokali mieszkalnych w przedmiotowym budynku) - art. 35 ust. 1 pkt. 1) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane Dz.U.2018.1202;**
- **dostarczenia rzutów wszystkich charakterystycznych poziomów obiektu budowlanego, koniecznych do przedstawienia układu funkcjonalno-przestrzennego obiektu budowlanego (stan istniejący i stan projektowany) - §12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;**

Organ zważył, co następuje:

Zgodnie z Art. 77 § 1 Ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (DZ. U. 2018.2096 i Dz.U.2018.1629), organ administracji publicznej jest zobowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy.

Art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego stanowi, iż „stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.” Właściciele przedmiotowej działki zostali uznani za stronę postępowania. W związku z powyższym nie uznano Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Korczaka 8 w Pruszkowie za stronę w przedmiotowym postępowaniu.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1) Ustawy Prawo budowlane, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza m.in. zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Inwestor zobowiązany był doprowadzić projekt budowlany do zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie ilości lokali mieszkalnych w przedmiotowym budynku. Działka objęta przedmiotowym wnioskiem objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLV/426/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików-Bąki w Pruszkowie-Obszar I) i znajduje się na terenie oznaczonym symbolem MWU-3, dla którego w §50 ust.8 określa się, że jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 9 lokali mieszkalnych. Projekt budowlany posiada 95 lokali mieszkalnych i 8 lokali usługowych, z których obecnie 6 przewiduje się do zmiany sposobu użytkowania na lokale mieszkalne. Inwestor przy piśmie z dnia 15.01.2019 r. podtrzymuje swoje stanowisko, że inwestycja jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie na terenach MWU-3 nakazuje się realizację usług w parterach od strony drogi publicznej KDD-23. Lokale podlegające zmianie sposobu użytkowania znajdują się od strony ul. oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD-23. Analizując definicję adaptacji zabudowy zawartej w § 5 ust. 1 (możliwość zachowania istniejącej zabudowy w dotychczasowy użytkowaniu z możliwością jej remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tej zabudowy jest możliwa **wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym położona jest zabudowy**) w ocenie tut. organu projekt budowlany nie jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Inwestor zobowiązany był również dostarczyć rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów obiektu budowlanego, konieczne do przedstawienia układu funkcjonalno-przestrzennego obiektu budowlanego (stan istniejący i stan projektowany). Dokumentacja nie zawiera rysunków przedstawiających stan istniejący inwestycji.

Do dnia wydania niniejszej decyzji inwestor nie uzupełnił nieprawidłowości wykazanych w postanowieniu.

Art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane stanowi, iż „w razie stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w ust. 1, właściwy organ postanowieniem nakłada obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.”. W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

Przy rozpatrywaniu sprawy kierowano się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania.

**Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.**

**W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.**

Adnotacja dot. opłaty skarbowej – zgodnie z Ustawą z dn. 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej: zwolniono.



mgr inż. Wanda Ilkó  
NACZELNIK  
Wydziału Architektury

**Otrzymują:**

- wg rozdzielnika będącego w aktach sprawy