



Warszawa, 7 maja 2025 r.

Znak sprawy: UD-IV-WAB-B.6740.29.2025.AML

(Nr rej. 24/B/2025)

DECYZJA Nr 106/MOK/PB/2025

Na podstawie art. 28, art. 32 ust. 1, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 oraz art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) oraz art. 92 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2024 r., poz. 107) w związku z art.1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. z 2018 r. poz. 1817)

po rozpatrzeniu wniosku Inwestora złożonego 12 lutego 2025 r., uzupełnionego ostatecznie 28 kwietnia 2025 r.

zatwierdzam
projekt architektoniczno-budowlany
i udzielam pozwolenia na budowę

dla Inwestora - Mokotowskiej Fundacji Warszawianka – Wodny Park,

obejmujące: rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania tarasu w istniejącym budynku basenowo-rekreacyjnym w Warszawie „Wodny Park” polegającą na wykonaniu ogrodu zimowego na istniejącym tarasie na piętrze istniejącego budynku w części „Bania”, położonego na działce ew. nr 4/8, obręb 1-02-10 przy ul. Merliniego 4 w Warszawie w Dzielnicy Mokotów (kat. obiektu budowlanego – XV),

według projektu architektoniczno - budowlanego sporządzonego w styczniu 2025 r. przez:
mgr inż. arch. Joannę Wachowicz-Skwarka, posiadającą uprawnienia budowlane nr 114/99/WŁ w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, wpisaną na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr LO-0423;
sprawdzonego przez: mgr inż. arch. Annę Nowak, posiadającą uprawnienia budowlane nr GP.IV.7342(154)94 do wykonywania samodzielnej funkcji projektanta w specjalności architektonicznej, wpisaną na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr LO-0097;

- szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę;
 - przy wykonywaniu robót budowlanych stosować wyłącznie wyroby wprowadzone do obrotu

lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi, w myśl art. 10 ustawy Prawo budowlane,

- teren budowy zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich,
 - realizować inwestycję zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją,
 - zastosować się do uwag i warunków zawartych w: „Opinii technicznej. Temat opracowania: Rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania tarasu w istniejącym budynku basenowo rekreacyjnym w Warszawie „Wodny Park” polegająca na wykonaniu ogrodu zimowego na istniejącym tarasie na piętrze istniejącego budynku w części „Bania”, ul. Merliniego 4, 02-511 Warszawa” autorstwa mgr inż. Filipa Rosiaka (nr upr. LOD/1617/PWOK/11) oraz „Opinii w zakresie ochrony przeciwpożarowej sporządzonej dla zamierzenia budowlanego pn. „Rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania tarasu w istniejącym budynku basenowo - rekreacyjnym Warszawianka-Wodny Park”, polegającym na wykonaniu ogrodu zimowego na istniejącym tarasie na piętrze istniejącego budynku w części „Bania”” autorstwa rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych inż. Tadeusza Wachowskiego (nr upr. 208/93);
 - roboty budowlane prowadzić pod nadzorem osoby uprawnionej, w sposób nieuciążliwy dla otoczenia zachowując porządek na terenie budowy i okolicy budynku, stosując się do przepisów Prawa budowlanego, przepisów bhp, p.poż., prawa ochrony środowiska, bez naruszania praw osób trzecich oraz z poszanowaniem ochrony przyrody,
 - prowadzić dziennik budowy, tablicę informacyjną wywiesić w widocznym miejscu;
 - w trakcie prowadzenia robót monitorować stan techniczny budynku przy ul. Merliniego 4 w Warszawie (dz. ew. nr 4/8, obręb 1-02-10);
 - wykonać inwentaryzację powykonawczą;
 - szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 - zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności, wpisaną na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego;
 - zapewnić objęcie nadzoru inwestorskiego nad robotami budowlanymi przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, wpisane na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, zgodnie z § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego,
- wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1- 4 oraz art. 42 ustawy - Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

W dniu 12 lutego 2025 r. wpłynął wniosek Inwestora (korygowany w zakresie nazwy inwestycji w dniu 28 kwietnia 2025 r.) w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na: rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania tarasu w istniejącym budynku basenowo-rekreacyjnym w Warszawie „Wodny Park” polegającą na wykonaniu ogrodu zimowego na istniejącym tarasie na piętrze istniejącego budynku w części „Bania”, położonego na działce ew. nr 4/8, obręb 1-02-10 przy ul. Merliniego 4 w Warszawie w Dzielnicy Mokotów.

Załączona dokumentacja była niepełna, nie wypełniała dyspozycji art. 35 ust. 1 ustawy Prawo

budowlane, w związku z powyższym postanowieniem nr 148/MOK/PA/2025 z 3 marca 2025 r., nałożono na Inwestora obowiązek uzupełnienia dokumentacji w terminie do 30 kwietnia 2025 r. W dniu 28 kwietnia 2025 r. dokonano ostatecznego uzupełnienia dokumentacji.

Zgodnie z treścią art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa budowlanego Inwestor złożył wymagane oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyskarpowych w rejonie ul. Merliniego część II¹.

Przedłożony projekt architektoniczno-budowlany jest kompletny oraz został sporządzony i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane, zawierają oświadczenie projektanta i sprawdzającego o sporządzeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (o którym mowa w ustawie Prawo budowlane).

Projekt architektoniczno-budowlany posiada uzgodnienie rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych z dnia 4 marca 2025 r. – inż. Tadeusza Wachowskiego (nr upr. 208/93).

Do projektu budowlanego dołączono:

- „Opinię techniczną. Temat opracowania: Rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania tarasu w istniejącym budynku basenowo rekreacyjnym w Warszawie „Wodny Park” polegająca na wykonaniu ogrodu zimowego na istniejącym tarasie na piętrze istniejącego budynku w części „Bania”, ul. Merliniego 4, 02-511 Warszawa” sporządzoną w styczniu 2025 r. przez mgr inż. Filipa Rosiaka (nr upr. LOD/1617/PWOK/11);
- „Opinię w zakresie ochrony przeciwpożarowej sporządzoną dla zamierzenia budowlanego pn. „Rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania tarasu w istniejącym budynku basenowo - rekreacyjnym Warszawianka-Wodny Park”, polegającym na wykonaniu ogrodu zimowego na istniejącym tarasie na piętrze istniejącego budynku w części „Bania”” sporządzoną 4 marca 2025 r. przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych inż. Tadeusza Wachowskiego (nr upr. 208/93);
- Zaświadczenie Nr 61/MOK/ZU/2025 z 12 marca 2025 r. Prezydenta m.st. Warszawy o zgodności zamierzonej zmiany sposobu użytkowania tarasu na ogród zimowy na piętrze budynku basenowo-rekreacyjnego przy ul. Merliniego 4 z ustaleniami mpzp w rejonie terenów przyskarpowych ul. Merliniego część II¹.

Podkreślić należy, że do ustawowych obowiązków organu administracji architektoniczno-budowlanej należy, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, sprawdzenie zgodności 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 (art. 35 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

Analiza uzupełnionego i skorygowanego projektu architektoniczno-budowlanego wykazała, że jest on zgodny z ustaleniami mpzp w rejonie terenów przyskarpowych ul. Merliniego część II.

¹ Uchwała Nr XCIII/3099/2024 Rady m.st. Warszawy z 11 stycznia 2024 r.

Wskazać należy, iż organy administracji nie badają prawidłowości przyjętych w projekcie budowlanym rozwiązań. Za prawidłowość sporządzenia projektu budowlanego, w tym przyjęte w projekcie rozwiązania odpowiada projektant i jeżeli istnieje wymóg jego sprawdzenia, również sprawdzający.

Zgodnie z art. 34 ust. 3 ustawy Prawo budowlane projekt budowlany zawiera: projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny.

Zgodnie z art. 34 ust. 4 ustawy, zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę podlegają projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany.

Zaznaczyć należy, że to w projekcie technicznym, który nie podlega zatwierdzeniu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, zawiera się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, projektowane rozwiązania konstrukcyjne wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych; projektowane niezbędne rozwiązania techniczne oraz materiałowe.

Zapisy ustawy Prawo budowlane przewidują szeroką odpowiedzialność projektanta za sporządzony projekt. Uchylenie art. 35 ust. 2 Prawa budowlanego zmianą wprowadzoną 11 lipca 2003 r. likwiduje podstawę prawną dokonywania przez organ, który prowadzi postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę, merytorycznej kontroli wykonania projektu architektoniczno-budowlanego. W świetle obowiązującego obecnie stanu prawnego pełną odpowiedzialność za jego prawidłowość, czyli zgodne z zasadami określonymi w art. 5 powołanej powyżej ustawy, wykonanie ponosi projektant. W wyniku uchylecia przepisu organ utracił wszelkie możliwości ingerowania w treść projektu architektoniczno-budowlanego. Jego kontrola ma wyłącznie charakter formalny (art. 35, ust. 1 pkt 2 i pkt 3 ustawy). Naruszenie przez projektanta w sposób rażący zasad, które są określone w art. 5 ustawy, jest zagrożone sankcją w postaci kary grzywny (art. 93 pkt 1 ww. ustawy). Odpowiednie przepisy przewidują także system sankcji w ramach odpowiedzialności zawodowej.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak we wstępie.

pouczenie:

Od decyzji służy odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Urzędu m.st. Warszawy, Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a § 2 Kpa 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.

informacja:

Ewentualne odwołania od decyzji oraz oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania należy składać bezpośrednio, lub za pośrednictwem poczty, do Urzędu m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów, adres do korespondencji: ul. Rakowiecka 25/27, 02-517 Warszawa.

W dniu 31 marca 2025 r. (nr transakcji: CEN2503311554929) dokonano opłaty skarbowej w kwocie 22 zł za wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w części powierzchni usługowej, podstawa prawna załącznik część III kolumna II pkt. 9 do Ustawy z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej².

W dniu 13 lutego 2025 r. (nr transakcji: CEN2502130900837), dokonano opłat skarbowych w kwocie 17 zł, za złożone pełnomocnictwo, podstawa prawna załącznik część IV kolumna II do Ustawy z 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej².

z up. Prezydenta m. st. Warszawy
Agnieszka Lubieńska
Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Mokotów
/podpis elektroniczny/

Pouczenie:

1. Inwestor jest zobowiązany zapewnić, przed rozpoczęciem robót, sporządzenie projektu technicznego z zastrzeżeniem art. 34 ust 3b.
2. Inwestor jest zobowiązany zapewnić, przed rozpoczęciem robót, ustanowić kierownika budowy.
3. Inwestor jest zobowiązany zapewnić, przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny.
4. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
5. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego 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,

² Dz. U. z 2023, poz. 2111 ze zm.

myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), 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).

6. 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).
7. 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).
8. 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).
9. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika rozbiórki stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
10. Zawiadomić organ nadzoru budowlanego o zakończeniu rozbiórki obiektu budowlanego;
11. o wydanie dziennika rozbiórki, występuje Inwestor do organu, który wydał decyzję.
12. Decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna.

Otrzymują:

1. Inwestor: Mokotowska Fundacja Warszawianka – Wodny Park
reprezentowany przez: P. Joannę Wachowicz-Skwarka
adres odpowiedzi: /JOANNAWACHOWICZ-SKWARKA730826/domyslna
2. a/a Wydział Architektury i Budownictwa

Do wiadomości:

3. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy
4. Centrum Obsługi Podatnika Urzędu m.st. Warszawy
5. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m. st. Warszawy