



**ZARZĄD DZIELNICY URSYNÓW
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa
tel. 22 443 71 01, faks 22 443 72 91
ursynow.sekretariat@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl, ursynow.um.warszawa.pl

Warszawa, 19 GRU 2022

Znak sprawy: UD-XII-WAB-U.6730.28.2022.MMI

DECYZJA Nr 138 /2022

Na podstawie:

art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 t.j. ze zm.),
art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U.2022.2000 t.j. ze zm.),
art. 39 ust. 4 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2022.559 t.j. ze zm.),
art. 11 ust. 3 ustawy z 15 marca 2002 r. o ustroju m.st. Warszawy (Dz.U.2018.1817 t.j.),
§ 17 pkt 4 uchwały nr XLVI/1422/2008 Rady m.st. Warszawy z 18 grudnia 2008 r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. 2016.6725 t.j.),
po rozpatrzeniu wniosku Pana Jacka Szczygielskiego, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą JSF Real Estate Jacek Szczygielski, reprezentowanego przez pełnomocnika adw. Piotra Jakubicza, złożonego 22 marca 2022 r., skorygowanego i uzupełnionego 14 kwietnia 2022 r. i 28 listopada 2022 r.

o d m a w i a m

ustalenia warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na wspólnej płycie garażu podziemnego, zagospodarowaniem terenu oraz realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej na działkach ewid. nr: 14 z obrębu 1-12-03 i 57/11 z obrębu 1-11-12 przy ul. Polnej Róży na terenie Dzielnic Ursynów m.st. Warszawy.

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami A-B-C-D-E-F-G-A na kopii mapy zasadniczej miasta w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Wnioskodawca Pan Jacek Szczygielski, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą JSF Real Estate Jacek Szczygielski, reprezentowany przez pełnomocnika adw. Piotra Jakubicza, 22 marca 2022 r. złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji.

Organ dokonał weryfikacji formalnej, analizy kompletności i spójności wewnętrznej wniosku oraz pismem z 30 marca 2022 r. wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych, co nastąpiło 14 kwietnia 2022 r. Po uzyskaniu kompletnego wniosku organ ustalił strony i zapewnił im czynny udział zawiadamiając o wszczęciu postępowania pismem z 21 kwietnia 2022 r.

Jednocześnie w tym samym czasie gromadzono materiały i dowody w sprawie wydania ww. decyzji, w tym dotyczące polityki przestrzennej miasta. Ustalono, że teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze, dla którego aktualnie nie jest sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jednakże pismem z 24 lipca 2020 r. Burmistrz Dzielnic Ursynów m.st. Warszawy wystąpił do Dyrektora Biura Architektury i Planowania Przestrzennego z wnioskiem o podjęcie inicjatywy uchwałodawczej w celu objęcia terenu, na którym znajduje się planowana inwestycja, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę powyższe, postanowieniem Nr 62/2022 z 10 czerwca 2022 r. Zarząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy zawiesił postępowanie administracyjne w ww. sprawie na 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Wnioskodawca 30 czerwca 2022 r. wniósł zażalenie na ww. postanowienie, które wraz z aktami sprawy zostało przekazane pismem z 5 lipca 2022 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie. Wnioskodawca pismem z 31 sierpnia 2022 r. wycofał wniesione zażalenie, w związku z tym organ II instancji postanowieniem z 9 września 2022 r., sygn. KO C/4346/Ar/22 umorzył postępowanie zażaleniomowe i zwrócił akta sprawy do organu I instancji. Postanowieniem Nr 101/2022 z 3 października 2022 r. postępowanie w ww. sprawie zostało podjęte. Teren inwestycji stanowią działki ewidencyjne nr 14 z obrębu 1-12-03 i 57/11 z obrębu 1-11-12 o łącznej powierzchni 4788 m².

Zgodnie z wnioskiem zaplanowano budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na wspólnej płycie garażu podziemnego, o następujących parametrach:

- powierzchnia zabudowy – ca 1800-1900 m²,
- powierzchnia terenu inwestycji – 4788 m²,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu – 4500-4788 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna – 1190-1200 m²,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 18 m
- wysokość do najwyższego punktu dachu/kalenicy – do 24 m (6 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja podziemna)
- miejsca parkingowe – 100-105 w garażu, 5 naziemnych,
- powierzchnia całkowita kondygnacji podziemnej – 3100 m²,
- powierzchnia całkowita łącznie -14900 m².

Do wniosku załączona została wstępna koncepcja architektoniczna, ilustrująca zamierzenie inwestycyjne i ww. parametry.

W celu ustalenia wymagań dla planowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu Zarząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem granice obszaru analizowanego i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 zgodnie z ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z zachowaniem zasad wskazanych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003 Nr 164 poz. 1588 ze zm.).

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w skali 1:1000, w odległości min. trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem, nie mniej jednak niż 50 m - załącznik graficzny nr 3 do decyzji. Obszar analizy został rozszerzony w celu objęcia granicami analizy całych działek z istniejącą zabudową.

Za front, zgodnie z art. 61 ust. 5a ww. ustawy przyjęto odcinek oznaczony na mapie literami A-B (o długości ca 116 m, mierzonej w linii prostej), stanowiący szerokość działki ewid. nr 57/11 z obrębu 1-11-12 od ul. Polnej Róży, gdzie planowane jest główne wejście i wjazd.

Teren inwestycji jest niezabudowany, porośnięty trawą, z zadrzewieniami i zakrzewieniami, poprzecinany ścieżkami i deptakami. W północno-zachodniej części działki ewid. nr 57/11 znajduje się utwardzony ciąg pieszo-jezdny. Przez teren przebiegają sieci uzbrojenia podziemnego, w tym kanalizacja deszczowa i sieć elektroenergetyczna. Wzdłuż południowej granicy terenu inwestycji

przebiega istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

Sąsiedztwo terenu inwestycji stanowią:

- od strony północnej – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz gminna droga publiczna ul. Polnej Róży, dalej tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami oraz układem dróg publicznych i wewnętrznych,
- od strony wschodniej – tereny niezabudowane, porośnięte trawą, z zadrzewieniami i zakrzewieniami, poprzecinane ścieżkami i przebiegami, z sieciami uzbrojenia podziemnego, użytkowane obecnie jako tereny zieleni ogólnodostępnej, dalej ul. Wilczy Dół,
- od strony południowej – napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, teren stacji techniczno-postojowej metra, zabudowa biurowo-usługowa (siedziba spółki Metro Warszawskie sp. z o.o.), dalej teren rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego,
- od strony zachodniej – tereny niezabudowane, porośnięte trawą, z zadrzewieniami i zakrzewieniami, poprzecinane ścieżkami i przebiegami, z sieciami uzbrojenia podziemnego, użytkowane obecnie jako tereny zieleni ogólnodostępnej.

Obszar objęty analizą urbanistyczną sporządzoną dla ww. inwestycji dzieli się na 3 zasadnicze strefy funkcjonalne, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową i układem dróg publicznych i wewnętrznych, tereny wspomagające funkcje miejskie, tj. stacja techniczno-postojowa metra Kabaty z towarzyszącą zabudową i infrastrukturą techniczną oraz tereny zieleni (Las Kabacki) i ogólnodostępny ciąg zieleni miejskiej wzdłuż stacji postojowej metra. Podział pomiędzy ww. strefami przebiega w czytelny, jednolity sposób. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna tworzy zwartą, kwartałową zabudowę pierzejową o podobnym pod względem intensywności zainwestowaniu. Oparta jest na rzutach prostokątnych lub rzutach będących ich zestawieniem i w większości "wpisana" jest w kształty działek gruntowych. Inwestycję zaplanowano pomiędzy istniejącą zabudową wielorodzinną a stacją techniczno-postojową metra, w ciągu istniejącej zieleni miejskiej. Należy podkreślić, że istniejące zagospodarowanie terenu wyraźnie rozgranicza zabudowę mieszkaniową od innych funkcji. Granica funkcji mieszkaniowej jest jednolita i jednoznaczna, przebiega wzdłuż północnej granicy terenu objętego wnioskiem i stanowi przedłużenie północnej linii rozgraniczającej ul. Kabackiej, wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Ursynów Południe-Kabaty. Zgodnie z ustaleniami ww. planu ul. Kabacka stanowi granicę pomiędzy terenami z zabudową kubaturową, a obszarem przeznaczonym na funkcje towarzyszące, tj. zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, ciągów pieszo-rowerowych itp.

W rozpatrywanej sprawie istotne znaczenie mają informacje historyczne i ich następstwa, a mianowicie w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z 1982 r. teren planowanej inwestycji znajdował się w projektowanych liniach rozgraniczających trasy głównej obszarowej ruchu przyspieszonego (GO PII). Na rysunku planu zagospodarowania z 1982 r. droga ta stanowi wyraźną i czytelną granicę pomiędzy obszarem zurbanizowanym a funkcją techniczną (stacja metra) oraz terenem zieleni (Las Kabacki). Taki podział terenów o różnych funkcjach utrzymany jest do chwili obecnej i w ocenie organu prowadzącego postępowanie powinien zostać utrzymany. Nie znajduje uzasadnienia dalsza ekspansja zabudowy w kierunku rezerwatu przyrody. Naruszyłoby to istniejącą, czytelną linię graniczną zabudowy, która pokrywa się z północną granicą terenu inwestycji.

Wyznaczona w planie z 1982 r. droga została zrealizowana częściowo jako gminna (ul. Kabacka). Pas terenu, na którym znajdują się działki objęte wnioskiem pozostaje nieurządzony, ale znajdują się na nim sieci uzbrojenia podziemnego i naziemnego. Przeważającą część terenu inwestycji objęta jest decyzją nr 194/2006 z 10 maja 2006 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy ulicy Kabackiej na odc. Mielczarskiego – wsch. str. dz. ewid. nr 58 z obrębu 1-11-12 i dz. ewid. nr 16

z obrębu 1-12-03 z sieciami infrastruktury technicznej i oświetleniem. Na podstawie ww. decyzji nie wydano pozwolenia na budowę. Decyzją Nr 132/2019 z 19 grudnia 2019 r. organ odmówił stwierdzenia wygaśnięcia ww. decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Realizacja wnioskowanej inwestycji wykluczy możliwość rozbudowy ul. Kabackiej, co potwierdza sam pełnomocnik inwestora w piśmie z 18 października 2022 r. cyt.: „W przekonaniu wnioskodawcy, planowana przez niego inwestycja powoduje, że ta нефункционална inwestycja drogowa nie zostanie zrealizowana.”.

Zgodnie z uchwałą Nr LXI/1737/2005 Rady m.st. Warszawy z 28 października 2005 r. w sprawie zaliczenia niektórych dróg do kategorii dróg gminnych ul. Kabacka na odcinku od ul. Nowoursynowskiej (obecnie Trakt Leśny) do ul. Mielczarskiego została zaliczona do kategorii dróg publicznych.

W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w stosunku do której planowana inwestycja w postaci dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na wspólnej płycie garażu podziemnego stanowiłaby kontynuację funkcji mieszkaniowej w ramach obszaru analizowanego, zgodnie z wymogami art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy jednak zwrócić uwagę, że teren, na którym zaplanowano inwestycję znajduje się poza strefą zabudowy mieszkaniowej, której granica przebiega w jednolity, czytelny sposób. Jak wskazano w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 23 marca 2022 r. (sygn. II SA/Po 1010/21, LEX nr 3331365) „Od kilkunastu już lat powszechnie przyjmuje się, że rozumienie kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu należy traktować szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora po to, by mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy. Uznaje się, że przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy może być tylko projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu, czyli niedającą się z nią w praktyce pogodzić. W konsekwencji wyklucza się interpretowanie tej funkcji zawężająco, na przykład jako możliwości powstawania budynków tylko tego samego rodzaju, co już istniejące. Podstawą odmowy wydania decyzji musiałaby być sprzeczność projektowanej inwestycji z funkcją obiektów już istniejących, którą organ potrafiłby racjonalnie wykazać w uzasadnieniu do decyzji. Szerokie rozumienie instytucji warunków zabudowy zakłada też uznanie, że podstawą decyzji odmownej nie może być sam brak zgodności pomiędzy inwestycją a zastanym zagospodarowaniem terenu, rozumiany jako brak tożsamości obiektu projektowanego z obiektem istniejącym (celem ustawodawcy jest zachowanie ładu przestrzennego, a nie zablokowanie inwestycji w razie braku planu miejscowego).

(...) opisany wyżej "liberalny" nurt w podejściu do warunków zabudowy nie może upoważniać do lekceważenia wartości zapisanych w u.p.z.p. w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 u.p.z.p. "wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury" oraz "walory architektoniczne i krajobrazowe" uznano za wartości priorytetowe. W tym samym art. 1 ust. 2 u.p.z.p. wymienia się też "prawo własności", jednakże z punktu widzenia roli ustawy zdaje się być ono celowo wskazane na dalszym miejscu listy (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.). Przenosząc powyższe na praktykę orzekania w sprawach z zakresu warunków zabudowy należy przyjąć, że zidentyfikowanie na danym obszarze zabudowy tworzącej określony ład przestrzenny - czyli "harmonijną całość" "uwzględniającą w uporządkowanych relacjach (...) uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne" (art. 2 pkt 1 u.p.z.p.) - nakazuje tak projektować dalszą zabudowę, aby ten ład zachować.”

W ocenie organu prowadzącego postępowanie w niniejszej sprawie, realizacja zabudowy objętej wnioskiem stanowiłaby naruszenie art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z którego wynika obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym wymagań ładu przestrzennego oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych.

W świetle powyższego, w przedmiotowej sprawie formalnie spełniony jest wymóg określony w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie kontynuacji funkcji występującej w sąsiedztwie (dot. całego obszaru analizowanego). Teren objęty wnioskiem znajduje się jednak poza kwartałami zabudowy, w niezabudowanym pasie zieleni, czyli w obszarze o funkcjach rekreacyjnych.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono m.in., że:

1. nie ma możliwości wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy na podstawie § 4 ww.

rozporządzenia – teren planowanej inwestycji przylega do publicznej drogi gminnej ul. Polnej Róży na odcinku ca 24 m, przy czym droga przebiega prostopadłe do terenu inwestycji. Zasadniczo linia zabudowy ustalana jest od frontu działki, a więc na tej jej części, która przylega do drogi, z której jest główny wjazd lub wejście na działkę. Ustalenie linii zabudowy po pierwsze służy zachowaniu odpowiedniego odstępu od drogi publicznej celem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, po wtóre, ma za zadanie zapewnienie walorów ładu przestrzennego (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 27 stycznia 2022 r., II OSK 1613/19). W rozpatrywanej sprawie wyznaczenie linii zabudowy jako przedłużenie zabudowy usytuowanej wzdłuż ul. Polnej Róży nie znajduje uzasadnienia, ponieważ ulica ta kończy przebieg na północnej granicy terenu inwestycji. Z kolei wyznaczenie linii zabudowy równoległe do pasa drogi jest niemożliwe, ponieważ tereny sąsiednie są niezabudowane, w związku z tym nie ma możliwości wyznaczenia linii zabudowy jako przedłużenia linii zabudowy na działkach sąsiednich. Zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Ten ostatni przepis ma charakter wyjątkowy. Wyznaczenie linii nowej zabudowy niezgodnie z § 4 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 rozporządzenia musi mieć przekonujące uzasadnienie biorąc pod uwagę ład przestrzenny i szczególne okoliczności w tym zakresie. Przywołane rozporządzenie ma na celu kształtowanie ładu przestrzennego w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. § 4 ust. 4 rozporządzenia dopuszcza co prawda inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, natomiast nie zakłada pełnej dowolności, która mogłaby wprowadzić nieład urbanistyczny i zaburzyć ład przestrzenny. Nieumiejętne wkomponowanie nowej zabudowy w otoczenie sprawi, że stanie się ona elementem dysharmonizującym. Nowa zabudowa nie może być przypadkowa, a wkomponowanie jej w przestrzeń musi być starannie przemyślane. W postępowaniu dotyczącym ustalenia warunków zabudowy organ nie może sobie pozwolić na dowolność i przypadkowość kształtowania przestrzeni.

Z uwagi na powyższe teren ten, łącznie z przyległymi terenami rekreacji i zieleni ogólnodostępnej, powinien zostać niezabudowany i stanowić funkcjonalną całość (bufor oddzielający zwarte osiedle mieszkaniowe od terenów o innym przeznaczeniu, w tym stacji techniczno-postojowej metra).

2. wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynikający z wniosku inwestora (liczony do powierzchni terenu inwestycji) **nie jest zgodny ze wskaźnikiem ustalonym analizą obszaru** – sąsiedztwo terenu inwestycji jest zróżnicowane pod względem rodzajów zabudowy, jej intensywności i wysokości. W celu zachowania ładu przestrzennego i zachowania właściwych proporcji zabudowy najbardziej intensywna zabudowa powinna być wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, tj. Al. Komisji Edukacji Narodowej i ul. Wąwozowej. Intensywność zabudowy powinna zmniejszać się w kierunku terenów Lasu Kabackiego i ogólnodostępnych terenów zielonych. Z tego względu planowana zabudowa powinna stanowić średnią pomiędzy zabudową w najbliższym sąsiedztwie, tj. od południa i od północy. Z przeprowadzonej analizy urbanistycznej wynika, że dla terenu objętego wnioskiem wskazane jest przyjęcie wskaźnika wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni terenów położonych w najbliższym sąsiedztwie planowanej inwestycji, tj. do 0,36,

natomiast wynikający z wniosku wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi ok. 0,4,

3. wyznaczona na podstawie analizy urbanistycznej wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych dla planowanej zabudowy jest nie zgodna z wnioskiem Inwestora - planowana wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych projektowanych budynków wynosi 17-18 m, a wysokość kalenicy 22-24 m (dane wysokościowe określone w części tekstowej wniosku i na koncepcji), natomiast z przeprowadzonej analizy wynika wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki od 8,7 m do 13,2 m,

4. ustalona geometria dachu nie jest zgodna z wnioskiem Inwestora w zakresie wysokości głównej kalenicy planowanej zabudowy – w wyniku przeprowadzonej analizy ustalono wysokość głównej kalenicy budynków w nawiązaniu do średniej wysokości budynków w obszarze analizowanym, tj. do 18,6 m (do 6 kondygnacji), mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do wysokości górnej krawędzi kalenicy. Wynikająca z wniosku geometria dachu o wysokości do 24 m, nie jest zatem zgodna ustaloną wysokością zabudowy wynikającą z analizy. Nie zachodzą również szczególne okoliczności dla dopuszczenia w ww. obszarze dla nowej zabudowy wysokości wyższej niż średnia wysokość budynków w obszarze analizowanym,

5. biorąc pod uwagę wymienione w punktach 1-4 rozbieżności wnioskowanej inwestycji z ustaleniami analizy obszarowej brak jest możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji z uwagi na niespełnienie wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6. planowana inwestycja koliduje z istniejącymi sieciami uzbrojenia podziemnego, a istniejące uzbrojenie nie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego – z pisma z 10 lutego 2022 r. Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. (znak: PRO.DWP.669.336.2022.032336.22.JC.AGS) wynika, że „Na dz. ew. nr 14 i 57/11 z obrębu 1-12-03 zlokalizowany jest istniejący kanał deszczowy $\varnothing$ 1,0 m. W związku z powyższym przy projektowaniu ww. zabudowy należy zachować normatywne odległości projektowanej zabudowy od istniejącej sieci kanalizacyjnej lub przedstawić propozycję rozwiązania kolizji.

Odbiornikiem ścieków bytowych z ww. budynków może być istniejący kanał sanitarny $\varnothing$ 0,20 w ul. Polnej Róży po ewentualnej rozbudowie sieci kanalizacyjnej w rejonie przedmiotowej inwestycji. Odbiornikiem wód opadowych, w ograniczonej ilości wód opadowych z ww. budynków może być istniejący kanał deszczowy $\varnothing$ 1,0 m zlokalizowany na ww. działkach. Maksymalna ilość wód opadowych odprowadzana z przedmiotowej inwestycji do miejskiej sieci kanalizacyjnej nie może przekroczyć wartości 3,0 dm³/s. Większe ilości wód opadowych należy gromadzić w zbiorniku retencyjnym zaopatrzonego w urządzenie ograniczające przepływ i odprowadzać w okresie pogody bezdeszczowej. Dopuszczamy także inne sposoby zagospodarowania nadmiaru wód opadowych.” Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowo-administracyjnym celem warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „nie jest uzależnienie wydania decyzji o warunkach zabudowy od faktycznego istnienia uzbrojenia terenu, ale jedynie zagwarantowanie, że powstanie stosowne uzbrojenie, pozwalające na prawidłowe korzystanie z obiektów budowlanych. Dlatego, jeżeli uzbrojenie terenu jeszcze nie powstało, to umieszczenie na obszarze inwestycji właściwych urządzeń musi zostać zagwarantowane w drodze umowy pomiędzy inwestorem, a właściwą jednostką organizacyjną.” (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 maja 2015 r., II OSK 2561/13). Do wniosku nie dołączono umowy, która gwarantowałaby realizację sieci kanalizacyjnej w rejonie planowanej inwestycji. Nie przedłożono również decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na przebudowę istniejącego uzbrojenia na terenie działek objętych wnioskiem, w tym kanalizacji deszczowej $\varnothing$ 1,0 m, z którą

kolidują projektowane budynki. Załączona do wniosku koncepcja zagospodarowania terenu nie przewiduje również realizacji zbiornika retencyjnego lub innego sposobu zagospodarowania wód opadowych, o którym mowa w przytoczonym wyżej piśmie Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. Z pisma zarządcy kanalizacji deszczowej wynika również, że wnioskodawca nie przedłożył planu zagospodarowania z bezkolizyjną lokalizacją projektowanych budynków, ani propozycji rozwiązania kolizji planowanej zabudowy z istniejącym kanałem deszczowym. Z tego względu zabudowę należy projektować z zachowaniem odległości min. 5 m w świetle od istniejącej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z pismem zarządcy sieci z 10 maja 2022 r. Na załączniku graficznym nr 3 strefę wykluczoną z zabudowy ze względu na kolizję z istniejącym kanałem deszczowym oznaczono cyframi 5-6-7-8-5

7. planowana inwestycja nie jest zgodna przepisami odrębnymi, tj. art. 7 i 39 ust. 1 ustawy o drogach publicznych - teren inwestycji częściowo objęty jest uchwałą Nr LXI/1737/2005 Rady m.st. Warszawy z 28 października 2005 r. w sprawie zaliczenia niektórych dróg do kategorii dróg gminnych (ul. Kabacka) oraz decyzją nr 194/2006 z 10 maja 2006 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy ulicy Kabackiej na odc. Mielczarskiego – wsch. str. dz. ewid. nr 58 z obrębu 1-11-12 i dz. ewid. nr 16 z obrębu 1-12-03 z sieciami infrastruktury technicznej i oświetleniem. Działka ewid. nr 57/11 z obrębu 1-11-12 posiada użytek dr – droga.

Powołana wyżej uchwała Rady m.st. Warszawy w sprawie zaliczenia terenu objętego wnioskiem do kategorii dróg publicznych została podjęta na podstawie art. 7 ustawy o drogach publicznych. Zgodnie z art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U.2022.559 t.j. ze zm.) na podstawie upoważnień ustawowych, gminie przysługuje prawo stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązującego na obszarze gminy. Z kolei, art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych daje radzie gminy uprawnienie do zaliczenia drogi do kategorii dróg gminnych. Zaliczenie to następuje w drodze uchwały rady gminy po zasięgnięciu opinii właściwego zarządu powiatu. Powołana wyżej uchwała Rady m.st. Warszawy stanowi zatem akt prawa miejscowego, ustanowionego na podstawie przepisów odrębnych.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 4 ustawy o drogach publicznych pasem drogowym jest wydzielony liniami rozgraniczającymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym jest lub będzie usytuowana droga. Przez działki objęte wnioskiem przebiegają sieci infrastruktury technicznej (elektroenergetyczne, kanalizacji deszczowej). Teren inwestycji częściowo jest zaliczony do kategorii dróg publicznych i posiada użytek dr. W planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z 1982 r. omawiany teren znajdował się w projektowanych liniach rozgraniczających trasy głównej obszarowej ruchu przyspieszonego (GO PII). Działki objęte wnioskiem stanowią zatem pas drogowy, podlegający ochronie na podstawie przepisów ustawy o drogach publicznych. Zgodnie art. 39 ust. 1 pkt 1) ww. ustawy zabrania się dokonywania w pasie drogowym czynności, które mogłyby powodować niszczenie lub uszkodzenie drogi i jej urządzeń, w tym lokalizacji i umieszczania urządzeń obcych, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego. Wg definicji zawartej w art. 4 ust. 2b) ustawy o drogach przez urządzenie obce należy rozumieć obiekt lub urządzenie, w tym obiekt lub urządzenie budowlane niezwiązane funkcjonalnie z drogą lub ruchem drogowym. Ponadto, zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy zabrania się dokonywania w pasie drogowym czynności, które mogłyby powodować niszczenie lub uszkodzenie drogi i jej urządzeń, w tym zwężania pasa drogowego. Realizacja inwestycji w zaplanowanym kształcie niewątpliwie przyczyniłaby się do zawężenia pasa drogowego,

8. planowana inwestycja nie jest zgodna z przepisem § 55 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U.2003.47.401) – wzdłuż południowej granicy terenu objętego wnioskiem przebiega

linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV Piaseczno-Natolin/ Wilanów-Natolin, a część terenu inwestycji znajduje się w strefie uciążliwości linii. Ponadto omawiany teren zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie Stacji Techniczno-Postojowej Kabaty. Zgodnie § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r, poz. 1065), budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych. Do uciążliwości zalicza się m.in. szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych oraz hałas w tym drgania i wibracje. Bezpośrednie sąsiedztwo linii elektroenergetycznej i stacji techniczno-postojowej metra generuje uciążliwości, w których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być lokalizowana. Na skablowanie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ani pozwolenia na budowę. Inwestor pismem z 12 października 2022 r. został wezwany do złożenia wyjaśnień poprzez dostarczenie decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego na przebudowę lub skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV.

W odpowiedzi złożonej 28 października 2022 r. pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, że „Żądanie sformułowane na piśmie nie ma podstawy prawnej. (...) wnioskodawca nie może spełnić żądania zawartego w wezwaniu. Kwestia istniejącej kolizji i zgodności projektu budowlanego z przepisami technicznymi, w tym wskazanymi w wezwaniu będzie rozpatrywana we właściwym trybie w ramach uzyskiwania zezwolenia na budowę.”.

Przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U.2003.47.401) określają w § 55, iż nie jest dopuszczalne sytuowanie stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi, lub w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów, mniejszej niż 15 m – dla linii o napięciu znamionowym powyżej 30 kV, lecz nieprzekraczającym 110 kV. Z tego względu na rysunku analizy wyznaczono strefę oddziaływania istniejącej napowietrznej linii 110 kV, w której wyklucza się realizację zabudowy. W celu zachowania jednolitych rozwiązań przestrzennych granice potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV wyznaczono analogicznie jak w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Ursynów Południe-Kabaty, uchwalonym uchwałą Nr XXXVI/1090/2008 Rady m.st. Warszawy z 10 lipca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138 poz. 4870).

Należy podkreślić, że w ramach sporządzania analizy urbanistycznej organ ma obowiązek zbadania zgodności planowanej inwestycji z przepisami prawa. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z 16 czerwca 2021 r., sygn. II SA/Gd 116/21 (LEX nr 3196489) „Ustawodawca nie wymienił enumeratywnie wszystkich przepisów prawa, z którymi powinna być zgodna decyzja o warunkach zabudowy, jednak oczywistym jest, że zgodność ta musi odnosić się do wszystkich obowiązujących i funkcjonujących w systemie prawnym przepisów, bez względu na ich rangę.” Z kolei zgodnie z tezą wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z 22 lutego 2022 r., sygn. II SA/Op 547/21,(LEX nr 3314024) „Przepisy odrębne, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p. są to wszelkie normy prawa powszechnie obowiązującego, które dotyczą planowanego zamierzenia ze względu na jego cechy lub lokalizację. Pojęcie to obejmuje w szczególności przepisy dotyczące wszelkiego rodzaju sieci umiejscowionych na nieruchomości, dla której mają zostać ustalone warunki

zabudowy, gdyż determinują kształt tych ustaleń.”

Biorąc powyższe pod uwagę, w rozpatrywanej sprawie, ze względu na istniejące na terenie inwestycji uzbrojenie podziemne i naziemne, należało wyznaczyć strefy wykluczone z możliwości zabudowy.

9. Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ zgodnie z art. 10a ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2022.2409 t.j.) – przepisów rozdziału 2 ww. ustawy, dotyczącego przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast;

10. Przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U.2019.1839 ze zm.);

11. Planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar NATURA 2000;

12. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarach objętych ochroną prawną, określonych w ustawie z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2022.916 t.j.);

13. Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze objętym ochroną prawną Konserwatora Zabytków, określonym w ustawie z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840 t.j. ze zm.);

14. Teren objęty wnioskiem nie jest położony w pasie drogowym, zarezerwowanym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 35 i 40 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2022.1693 t.j. ze zm.). Teren inwestycji częściowo objęty jest uchwałą Nr LXI/1737/2005 Rady m.st. Warszawy z 28 października 2005 r. w sprawie zaliczenia niektórych dróg do kategorii dróg gminnych (ul. Kabacka) oraz decyzją nr 194/2006 z 10 maja 2006 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy ulicy Kabackiej na odc. Mielczarskiego – wsch. str. dz. ewid. nr 58 z obrębu 1-11-12 i dz. ewid. nr 16 z obrębu 1-12-03 z sieciami infrastruktury technicznej i oświetleniem. Działka ewid. nr 57/11 z obrębu 1-11-12 posiada użytek dr – droga.

15. Teren objęty wnioskiem nie znajduje się w obszarze objętym Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dn. 20 czerwca 2011 r. (Dz.Urz.Woj.Mazow.11.128.4086) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina;

16. Teren objęty wnioskiem nie znajduje się w strefie ochronnej terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej;

17. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – planowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U.2022.273 t.j.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przeprowadzone analizy istniejącego zagospodarowania obszaru wykazały **brak możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji** z uwagi na:

- **niespełnienie** wymogów wynikających z **art. 2 pkt 1 i art. 61 ust. 1 pkt 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **w zakresie ładu przestrzennego, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych (nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskaźnika wielkości powierzchni**

zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wysokości projektowanych budynków oraz geometrii dachów),

- niespełnienie wymogów wynikających z art. 2 ust. 13 i art. 61 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy w zakresie odprowadzenia wód opadowych,

- niespełnienie wymogów wynikających z art. 2 ust. 5 i art. 61 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi.

Organ wydający decyzję jest związany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w której:

art. 1. 1. Ustawa określa:

1) zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej,

2) zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy

- przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

art. 2. ilekroć w ustawie jest mowa o:

1) "ładzie przestrzennym" - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy **harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;**

16e) "krajobrazie" - należy przez to rozumieć postrzeganą przez ludzi przestrzeń, zawierającą elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowaną w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka;

art. 61. 1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku **łąnego** spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Dla analizowanego obszaru Rada Miasta Stołecznego Warszawy podjęła uchwałę NR LXXI/2324/2022

z 13 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Wąwozowej, Kabacki Dukt, Wilczy Dół, Rybałów. Ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla nowej inwestycji wymagane jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe **jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym.**

Na podstawie przeprowadzonej analizy, zgromadzonych materiałów dowodowych oraz w odniesieniu do spełnienia warunków wymaganych do wydania decyzji stwierdzono:

Ad. pkt 1.

Planowana inwestycja formalnie spełnia wymóg kontynuacji funkcji występującej w sąsiedztwie (dot. całego obszaru analizowanego). Teren objęty wnioskiem znajduje się jednak poza kwartałami zabudowy, w niezabudowanym pasie zieleni, pełniącym funkcje rekreacyjne. Z tego względu teren ten, łącznie z przyległymi terenami rekreacji i zieleni ogólnodostępnej, powinien zostać niezabudowany i stanowić funkcjonalną całość (bufor oddzielający zwarte osiedle mieszkaniowe od terenów o innym przeznaczeniu, w tym stacji techniczno-postojowej metra).

Inwestycja **nie stanowi kontynuacji wszystkich parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**, w tym linii zabudowy, wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy

w stosunku do powierzchni działki, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej oraz geometrii dachów (wysokość głównej kalenicy).

Ad. pkt 2.

Teren objęty wnioskiem ma zapewniony dostęp do drogi publicznej.

Ad. pkt 3.

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu **nie jest wystarczające** dla zamierzenia budowlanego, a **planowana inwestycja koliduje z istniejącymi sieciami uzbrojenia podziemnego** - do wniosku nie dołączono umowy, która gwarantowałaby realizację sieci kanalizacyjnej w rejonie planowanej inwestycji. Nie przedłożono również decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na przebudowę istniejącego uzbrojenia na terenie działek objętych wnioskiem, w tym kanalizacji deszczowej Ø 1,0 m, z którą kolidują projektowane budynki. Załączona do wniosku koncepcja zagospodarowania terenu nie przewiduje również realizacji zbiornika retencyjnego lub innego sposobu zagospodarowania wód opadowych, o którym mowa piśmie Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. z 10 lutego 2022 r. Z pisma zarządcy kanalizacji deszczowej wynika również, że wnioskodawca nie przedłożył planu zagospodarowania z bezkolizyjną lokalizacją projektowanych budynków, ani propozycji rozwiązania kolizji planowanej zabudowy z istniejącym kanałem deszczowym.

Ad. pkt 4.

Objęty wnioskiem teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z art. 10 a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przepisów rozdziału 2 ww. ustawy, dotyczącego przeznaczania gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

Ad. pkt 5.

Wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy **nie jest zgodne z przepisami odrębnymi**, tj. art. 7 i 39 ust. 1 ustawy o drogach publicznych oraz § 55 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych.

Ad. pkt 6.

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W związku z brakiem łącznego spełnienia warunków wymaganych do wydania decyzji, określonych art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, **nie jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zgłoszonej wnioskiem inwestycji.**

Ponadto, zgodnie z art. 1 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zasadach kształtowania polityki przestrzennej dla jednostek samorządu terytorialnego podstawą działań jest ład przestrzenny. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; walory architektoniczne i krajobrazowe. Zgodnie z ww. ustawą ład przestrzenny to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Krajobraz to postrzegana przez ludzi przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowane w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka. Zatem obowiązkiem w działaniu organu jest uwzględnianie wymagań zwłaszcza w zakresie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki; walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Wprowadzanie zabudowy o odmiennych parametrach od zastałych na danym terenie zakłóci ład przestrzenny, wprowadzi dysharmonię krajobrazu, uniemożliwi realizację planowanego układu komunikacyjnego oraz ograniczy ogólnodostępne tereny rekreacji.

Organ zapewnił stronom czynny udział na każdym etapie postępowania zawiadamiając o jego wszczęciu pismem z 21 kwietnia 2022 r. W trakcie postępowania strony zapoznały się z aktami sprawy. 14 czerwca 2022 r. uwagi zgłosiła spółka Metro Warszawskie sp. z o.o. wskazując m. in., że: „Planowane budynki mieszkalne od południowej strony będą sąsiadowały z obszarem stacji techniczno-postojowej Kabaty, na terenie której w najbliższej odległości znajdują się następujące budynki: budynek administracyjno-biurowy (w odległości ok. 43 m), budynek podstacji trakcyjno-energetycznej (w odległości ok. 68 m), budynek elektrowozowni (w odległości ok. 70 m). Stacja stanowi zaplecze warsztatowo-techniczne I i II linii metra oraz zapewnia obsługę techniczną taboru metra. Eksploatacja stacji techniczno-postojowej (teren infrastruktury kolejowej) wiąże się z generowaniem uciążliwości dla otoczenia, m.in. emisją hałasu. Źródłami emisji hałasu są przede wszystkim: ruch torowy pociągów metra oraz taboru pomocniczego, praca urządzeń kolejowych towarzyszących manewrom (np. sygnalizacja dźwiękowa) oraz praca urządzeń stacjonarnych. Obsługa stacji prowadzona jest przez całą dobę. Informujemy, że pomimo nieprzekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu i zainstalowania ekranu akustycznego od strony zabudowań mieszkalnych, docierają do nas sygnały od okolicznych mieszkańców o uciążliwości akustycznej ze strony stacji. Stoimy na stanowisku, że lokalizacja planowanej zabudowy mieszkalnej jest bardzo niekorzystna dla przyszłych mieszkańców, ponieważ nie da się uniknąć uciążliwości związanych z sąsiedztwem stacji, stosując nawet najnowocześniejsze technologie. Mając na względzie powyższe, wnioskujemy o zobowiązanie inwestora do zastosowania rozwiązań technicznych i przestrzennych, minimalizujących uciążliwości generowane przez stację techniczno-postojową, poprzez np.:

- 1) maksymalne odsunięcie projektowanych budynków od granicy stacji,
- 2) zastosowanie wysokiego pełnego ogrodzenia,

- 3) stworzenie bariery ochronnej przez wykonanie wysokich i gęstych nasadzeń roślinnych,
- 4) zastosowanie materiałów budowlanych wytłumiających hałas, itp.

Jednocześnie stoimy na stanowisku, że inwestor zabudowy powinien zostać zobligowany do powiadomienia potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych o możliwości występowania uciążliwości związanych z sąsiedztwem stacji techniczno-postojowej. W przypadku wysuwania przez przyszłych mieszkańców roszczeń dotyczących komfortu życia, ich adresatem powinien być inwestor, a nie Metro Warszawskie Sp. z o.o.”

Pismem z 4 października 2022 r. uwagi spółki Metro Warszawskie sp. z o.o. zostały skierowane do wnioskodawcy celem zapoznania się i zajęcia stanowiska. Pełnomocnik wnioskodawcy w piśmie z 18 października 2022 r. wskazał, że „Kwestie poruszone w piśmie spółki Metro Warszawskie są znane wnioskodawcy. Były już omawiane przez niego z tą instytucją przy okazji realizacji innej inwestycji, powstającej nieopodal, w odległości ok. 400 metrów. Wnioski, które zostały zawarte w piśmie wnioskodawca zamierza spełnić, poprzez użycie wsokojakościowych materiałów tłumiących hałas oraz wykonanie gęstych nasadzeń roślinnych. W umowach z potencjalnymi nabywcami znajdują się odpowiednie zapisy dotyczące sąsiedztwa stacji, w której zostaną uprzedzeni o potencjalnych uciążliwościach. Wspomniane w piśmie skablowanie linii energetycznej wysokiego napięcia, która przebiega po południowej stronie planowanej inwestycji jest działaniem w pełni pożądanym i akceptowanym przez wnioskodawcę, który uważa, iż taki przebieg linii energetycznej powinien być normą”.

Wnioskiem z 29 lipca 2022 r. Stowarzyszenie Otwarty Ursynów zwróciło się o dopuszczenie do udziału w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania ww. decyzji, na prawach strony.

W uzasadnieniu wniosku Stowarzyszenie powołało się na art. 31 k.p.a., zgodnie z którym organizacja społeczna może w sprawie dotyczącej innej osoby występować z żądaniem dopuszczenia jej do udziału w postępowaniu, jeżeli jest to uzasadnione celami statutowymi tej organizacji i gdy przemawia za tym interes społeczny.

Rozpatrując wniosek organ stwierdził, że cele, teren i środki działania Stowarzyszenia określone w jego statucie uzasadniają udział organizacji w przedmiotowym postępowaniu - celem działania Stowarzyszenia jest m.in. cyt.: „wpływanie na kształt polityk prowadzonych przez władze Ursynowa (...), zwłaszcza w następujących obszarach: (...) architektury, urbanistyki, ładu przestrzennego (...) przeciwdziałanie procesom chaotycznej urbanizacji, w szczególności w zakresie dogęszczania istniejących osiedli. (...) Za dopuszczeniem do udziału w postępowaniu administracyjnym dotyczącym wydania decyzji o warunkach zabudowy w ww. postępowaniu przemawia interes społeczny. Jako Stowarzyszenie uważamy, iż realizacja takiej inwestycji na działkach ewid. nr 14 z obrębu 1-12-03 i 57/11 z obrębu 1-11-12 przy ul. Polnej Róży będzie szkodliwa pod wieloma względami:

1. Realizacja inwestycji w kształcie ujętym ww. wniosku, w opinii Stowarzyszenia nie będzie służyła interesowi publicznemu i społecznemu, będzie wręcz szkodliwa społecznie, będzie niezgodna z zasadą zrównoważonego rozwoju, pozbawi lokalną społeczność terenów do aktywnej rekreacji oraz spotkań. Są to obecnie ogólnodostępne tereny zieleni, które stanowią bufor oddzielający mieszkańców od Stacji Techniczno-Postojowej Kabaty (w pasie tego terenu zrealizowano z Budżetu Partycypacyjnego m.st. Warszawy dwa projekty edukacyjne: tzw. Wilczą Górkę i Park Motyli, znajduje się ścieżka rowerowa i bezpieczny element ciągu komunikacyjnego wykorzystywany przez dzieci ze Szkoły Podstawowej nr 16 przy ul. Wilczy Dół 1 i Prywatnej Szkoły Podstawowej nr 6 Sióstr Niepokalanek przy ul. J. Zaruby 2), które istnieją od początku współczesnych Kabat, w części

zadrzewione i zakrzewione, wzdłuż północnej granicy Stacji Techniczno-Postojowej Kabaty stanowią ciąg czynny biologicznie oraz naturalny drenaż w wyniku opadów atmosferycznych, co jest bardzo istotne dla okolicznych mieszkańców i usługodawców z uwagi na problemy z zalewaniem garaży, piwnic i lokali użytkowych.

2. Planowana inwestycja łamie ustanowioną przed laty i utrzymywaną spójną linię zabudowy południowych Kabat. Linia ta jest odsunięta od Stacji Techniczno-Postojowej Kabaty, a także od przebiegającej w tym miejscu napowietrznej linii energetycznej 110 W. Stowarzyszenie stoi na stanowisku, że potencjalna inwestycja z uwagi na jej bliskość może zagrozić bezpieczeństwu infrastruktury krytycznej jakimi są Stacja Techniczno-Postojowa Kabaty i napowietrzna linia energetyczna 110 W.

Mając na względzie powyższe, toczące się postępowanie administracyjne jest związane z celami Stowarzyszenia, to uzasadnia dopuszczenie Stowarzyszenia do udziału w postępowaniu na prawach strony. Za dopuszczeniem do udziału w postępowaniu na prawach strony przemawia także interes społeczny i prośba okolicznych mieszkańców o wsparcie w przedmiotowej sprawie. Udział organizacji społecznej (w tym wypadku Stowarzyszenia) w postępowaniu administracyjnym ma na celu zapewnienie szeroko pojmowanej kontroli społecznej nad postępowaniem nad przebiegiem postępowania administracyjnego."

Postanowieniem Nr 102/2022 z 4 października 2022 r. dopuszczono Stowarzyszenie Otwarty Ursynów do udziału w postępowaniu na prawach strony. Wniosek Stowarzyszenia wpłynął w trakcie zawieszenia postępowania w ww. sprawie, które wstrzymało bieg terminów przewidzianych w kodeksie, zgodnie z art. 103 k.p.a. Wstrzymanie dalszego biegu postępowania oznacza przede wszystkim zaniechanie podejmowania kolejnych czynności procesowych (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 23 lipca 2021 r., sygn. akt VII SA/Wa 1813/20, LEX nr 3229593), w związku z tym rozpatrzenie wniosku o dopuszczenie Stowarzyszenia do udziału w postępowaniu administracyjnym na prawach strony nastąpiło po jego podjęciu postanowieniem Nr 101/2022 z 3 października 2022 r. W piśmie z 18 października 2022 r. pełnomocnik wnioskodawcy zakwestionował „(...) wskazane w uzasadnieniu postanowienia przyczyny i okoliczności dopuszczenia do udziału w sprawie Stowarzyszenia. Nie negując celów statutowych Stowarzyszenia to wskazać należy, iż argumentacja Stowarzyszenia, przytoczona w uzasadnieniu postanowienia, jest całkowicie chybiona. Przede wszystkim, zdziwienie budzi zaliczenie inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego do inwestycji sprzecznej z interesem publicznym i społecznym. Przytoczone argumenty należy uznać za fałszywe, w szczególności w kontekście niedawnych jeszcze planów zagospodarowania terenu. W tym miejscu planowana była budowa tzw. małej obwodnicy Kabat. Uwagi Stowarzyszenia należy odnieść do tej, niezrealizowanej inwestycji, która, zdaniem wnioskodawcy, zdegradowałaby całą okolicę, pozbawiając tę część Kabat mieszkaniowego charakteru. W przekonaniu wnioskodawcy, planowana przez niego inwestycja powoduje, że ta niefunkcjonalna inwestycja drogowa nie zostanie zrealizowana. Za niezrozumiałe wnioskodawca uznaje także twierdzenie, iż działka, na której planowana jest inwestycja stanowi ogólnodostępny teren zieleni. Zwraca uwagę, iż jest to teren prywatny, korzystanie z niego wymaga zgody właścicieli, w przeciwnym razie stanowi to naruszenie prawa własności. Brak ogrodzenia działki nie może być uznany za stan umożliwiający wykorzystanie terenu w sposób naruszający wolę właściciela.

Wnioskodawca kwestionuje także pozostałe twierdzenia uzasadniające wstąpienie Stowarzyszenia do postępowania, jako sprzeczne ze stanem faktycznym. W odniesieniu do uwagi, iż planowana

inwestycja łamie ustanowioną przed laty linię zabudowy południowych Kabat wskazując, iż jest to twierdzenie kontrfaktyczne. Linia zabudowy Kabat nigdy nie została oficjalnie ustanowiona. Przedmiotowe działki, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, są położone na terenach przeznaczonych dla budownictwa wielorodzinnego. Jedyną ulicą dochodzącą do działki jest ulica Polnej Róży. Planowana inwestycja nawiązuje do linii zabudowy tej ulicy. Granica terenu inwestycyjnego leży w jednej linii z granicą nowej inwestycji, powstającej aktualnie przy zbiegu ulic Rybałtów i Wilczego Dołu.”

Odnosząc się do powyższego, okoliczności uzasadniające dopuszczenie Stowarzyszenia Otwarty Ursynów do postępowania zostały wskazane w postanowieniu Nr 102/2022 z 4 października 2022 r. Inwestycja, o której Inwestor wspomina w przytoczonym wyżej piśmie jest realizowana na działce ewid. nr 238 z obrębu 1-11-07, na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Natolina Zachodniego – Moczydłowska Wschód¹, poza projektowaną ul. Kabacką. Powołane wyżej uchwała Nr LXI/1737/2005 Rady m.st. Warszawy z 28 października 2005 r. w sprawie zaliczenia niektórych dróg do kategorii dróg gminnych (ul. Kabacka) oraz decyzja nr 194/2006 z 10 maja 2006 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy ulicy Kabackiej przewidują realizację drogi do ul. Mielczarskiego.

Pismem z 30 listopada 2022 r. strony zostały zawiadomione:

- o zebraniu materiału dowodowego przed wydaniem decyzji,
- na podstawie art. 79a § 1 k.p.a., że nie zostały spełnione zależne od strony przesłanki, określone w skierowanym do wnioskodawcy piśmie z 8 listopada 2022 r., co może skutkować wydaniem decyzji niezgodnej z żądaniem strony.

Planowana inwestycja nie spełnia wymogów ustawowych zawartych w art. 61 ust. 1 pkt 1, 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem **brak spełnienia wymogów ustawowych uniemożliwia ustalenie warunków zabudowy i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, tym samym należy odmówić ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji.**

W świetle powyższego należało orzec jak wyżej.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 5 czerwca 2007 r. sygnatura WSA IV SA/Wa 810/07 „projekt decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy nie powinien być przesłany do uzgodnienia, ponieważ (...) obowiązek uzgodnienia dotyczy wyłącznie projektów decyzji pozytywnych.

Reasumując, nie jest możliwe ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Pouczenie

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia za pośrednictwem Zarządu Dzielnicy Ursynów Urzędu m.st. Warszawy. Zgodnie z art. 127a §1 i §2 k.p.a. „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.”

Zgodnie z art. 136 §2 i §3 k.p.a. „Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w

¹ Uchwalonego uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr L/1520/2009 z 26 lutego 2009 r. (Dz.Urz.Woj.Maz. Nr 60 poz. 1539)

zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję. Przepis §2 stosuje się także w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.”

Zgodnie z art. 51 ust. 2-2h w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Organem wyższego stopnia w sprawach żądania wymierzenia kary jest wojewoda. Do ww. terminu 90 dni nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony, albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Informacje

Ewentualne odwołanie składa się w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa, drogą elektroniczną w rozumieniu przepisów ustawy z 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych lub za pośrednictwem poczty.

Pobrano opłatę skarbową za wydanie decyzji w wysokości 598 zł. Pobrano również opłatę skarbową w wysokości 17 zł za złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie stosunku pełnomocnictwa.

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Bożena Kuflewska

z up. ZARZĄDU DZIELNICY URSYNÓW
M.ST. WARSZAWY
Bożena Kuflewska
Zastępca Naczelnika
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Ursynów

Załączniki:

- Załącznik nr 1 - Mapa w skali 1:1000 (kopia mapy zasadniczej miasta) z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren planowanej inwestycji
- Załącznik nr 2 - Wyniki analizy obszaru (część opisowa) – zgodnie z § 9 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r.
- Załącznik nr 3 - Wyniki analizy obszaru (część graficzna w skali 1:1000) – zgodnie z § 9 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r.

Otrzymują:

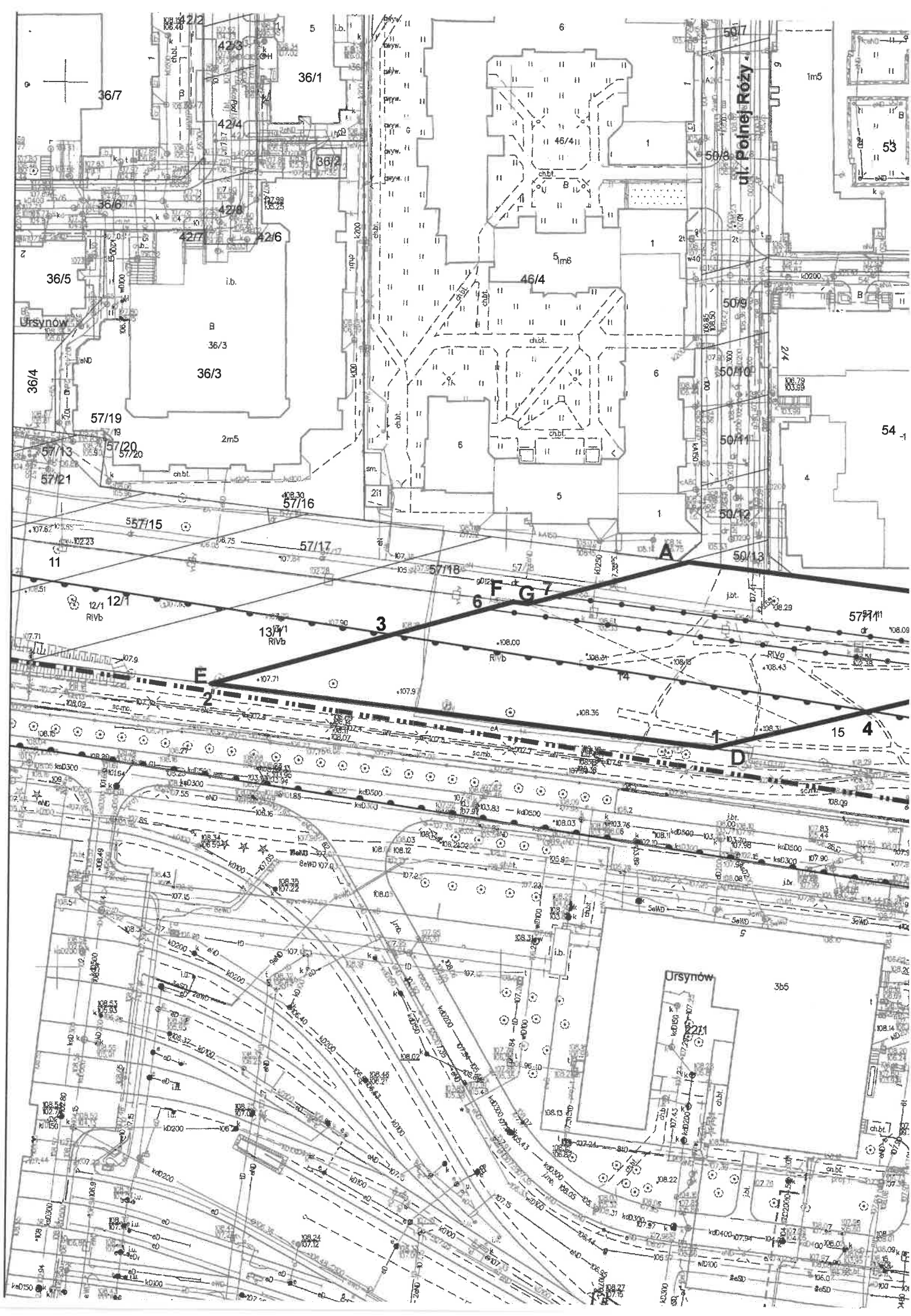
1. Wnioskodawca: Pan Jacek Szczygielski
Prowadzący działalność gospodarczą pod firmą:
JSF Real Estate Jacek Szczygielski
reprezentowany przez pełnomocnika
adw. Piotra Jakubicza
2. Pani Anna Brzezińska
3. Pan Adam Brzeziński

4. Pan Krzysztof Brzeziński
5. Pan Wiesław Brzeziński
6. Pani Halina Latoszek
7. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Merkury”
02-797 Warszawa, al. Komisji Edukacji Narodowej 24
8. Międzyzakładowa Pracownicza Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SAM-81”
00-143 Warszawa, ul. Orła 6B
9. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A.
02-015 Warszawa, Pl. Starynkiewicza 5
10. Zarząd Mienia m.st. Warszawy
01-248 Warszawa, ul. Jana Kazimierza 62
11. Stowarzyszenie Otwarty Ursynów, ul. E. Malinowskiego 2/19, 02-776 Warszawa
(adres do korespondencji w aktach sprawy)
12. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów – U - aa.

Adresy osób fizycznych w aktach sprawy.

Do wiadomości:

1. Metro Warszawskie Sp. z o.o.
02-798 Warszawa, ul. Wilczy Dół 5
2. Przedszkole nr 201 „Misia Ursynka”
02-798 Warszawa, ul. Polnej Róży 1
3. Wydział Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Ursynów
w miejscu
4. Urząd m.st. Warszawy, Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego (rejestr decyzji) -
elektronicznie;
5. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów - A, w miejscu



dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na wspólnej płycie garażu podziemnego, zagospodarowaniem terenu oraz realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej na działkach ewid. nr: 14 z obrębu 1-12-03 i 57/11 z obrębu 1-11-12 przy ul. Polnej Róży na terenie Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.

Inwestor – Pan Jacek Szczygielski, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą JSF Real Estate Jacek Szczygielski

znak sprawy: UD-XII-WAB-U.6730.28.2022.MMI

WYNIKI ANALIZY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU

(po częściowej akceptacji rozbieżności dokonanej pismem z 28 listopada 2022 r.)

W celu ustalenia wymagań dla planowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu Zarząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem granice obszaru analizowanego i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 zgodnie z ust. 5a ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 t.j. ze zm.) oraz z zachowaniem zasad wskazanych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003 Nr 164 poz. 1588 ze zm.).

I. Granice obszaru do analizy

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w skali 1:1000, w odległości min. trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem, nie mniej jednak niż 50 m - załącznik graficzny nr 3 do decyzji. Obszar analizy został rozszerzony w celu objęcia granicami analizy całych działek z istniejącą zabudową.

Za front, zgodnie z art. 61 ust. 5a ww. ustawy przyjęto odcinek oznaczony na mapie literami A-B (o długości ca 116 m, mierzonej w linii prostej), stanowiący szerokość działki ewid. nr 57/11 z obrębu 1-11-12 od ul. Polnej Róży, gdzie planowane jest główne wejście i wjazd.

II. Analiza obszaru i wnioski – zilustrowane graficznie na załączniku graficznym nr 3 do decyzji

1. Stan istniejący

Teren inwestycji stanowią działki ewidencyjne nr 14 z obrębu 1-12-03 i 57/11 z obrębu 1-11-12 o łącznej powierzchni 4788 m². Teren inwestycji jest niezabudowany, porośnięty trawą, z zadrzewieniami i zakrzewieniami, poprzecinany ścieżkami i przedeptami. W północno-zachodniej części działki ewid. nr 57/11 znajduje się utwardzony ciąg pieszo-jezdny. Przez teren przebiegają sieci uzbrojenia podziemnego, w tym kanalizacja deszczowa i sieć elektroenergetyczna. Wzdłuż południowej granicy terenu inwestycji przebiega istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

Sąsiedztwo terenu inwestycji stanowią:

- od strony północnej – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz gminna droga publiczna ul. Polnej Róży, dalej tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami oraz układem dróg publicznych i wewnętrznych,

- od strony wschodniej – tereny niezabudowane, porośnięte trawą, z zadrzewieniami i zakrzewieniami, poprzecinane ścieżkami i przedeptami, z sieciami uzbrojenia podziemnego, użytkowane obecnie jako tereny zieleni ogólnodostępnej, dalej ul. Wilczy Dół,
- od strony południowej – napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, teren stacji techniczno-postojowej metra, zabudowa biurowo-usługowa (siedziba spółki Metro Warszawskie sp. z o.o.), dalej teren rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego,
- od strony zachodniej – tereny niezabudowane, porośnięte trawą, z zadrzewieniami i zakrzewieniami, poprzecinane ścieżkami i przedeptami, z sieciami uzbrojenia podziemnego, użytkowane obecnie jako tereny zieleni ogólnodostępnej.

Wschodnia część terenu objętego analizą znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Ursynów Południe – Kabaty, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/1090/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z 10 lipca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138 z 13 sierpnia 2008 r., poz. 4870).

Zgodnie z wnioskiem zaplanowano budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na wspólnej płycie garażu podziemnego, o następujących parametrach:

- powierzchnia zabudowy – ca 1800-1900 m²,
- powierzchnia terenu inwestycji – 4788 m²,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu – 4500-4788 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna – 1190-1200 m²,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 18 m
- wysokość do najwyższego punktu dachu/kalenicy – do 24 m (6 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja podziemna)
- miejsca parkingowe – 100-105 w garażu, 5 naziemnych,
- powierzchnia całkowita kondygnacji podziemnej – 3100 m²,
- powierzchnia całkowita łącznie -14900 m².

1.1. Funkcja obszaru

W obszarze analizowanym można wyróżnić 3 podstawowe funkcje:

- mieszkaniowa wielorodzinna z towarzyszącymi usługami i układem komunikacji publicznej i wewnętrznej,
- usługowa, w tym usługi techniczne (stacja techniczno-postojowa metra Kabaty),
- zieleń – rezerwat przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego oraz ogólnodostępny ciąg zieleni miejskiej.

Obszar objęty analizą dzieli się na 3 zasadnicze strefy funkcjonalne, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową i układem dróg publicznych i wewnętrznych, tereny wspomagające funkcje miejskie, tj. stacja techniczno-postojowa metra Kabaty z towarzyszącą zabudową i infrastrukturą techniczną oraz tereny zieleni (Las Kabacki) i ogólnodostępny ciąg zieleni miejskiej wzdłuż stacji postojowej metra. Podział pomiędzy ww. strefami przebiega w czytelny, jednolity sposób. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna tworzy zwartą, kwartałową zabudowę pierzejową o podobnym pod względem intensywności zainwestowaniu. Oparta jest na rzutach prostokątnych lub rzutach będących ich zestawieniem i w przeważającej większości "wpisana" jest w kształty działek gruntowych. Inwestycję zaplanowano pomiędzy istniejącą zabudową wielorodzinną a istniejącą stacją techniczno-postojową metra, w ciągu istniejącej zieleni miejskiej. Należy podkreślić, że istniejące zagospodarowanie terenu wyraźnie rozgranicza zabudowę mieszkaniową od innych funkcji. Granica funkcji mieszkaniowej jest jednolita i jednoznaczna, przebiega wzdłuż północnej granicy terenu objętego wnioskiem i stanowi przedłużenie północnej linii rozgraniczającej ul. Kabackiej, wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

obszaru Ursynów Południe-Kabaty. Zgodnie z ustaleniami ww. planu ul. Kabacka stanowi granicę pomiędzy terenami z zabudową kubaturową, a obszarem przeznaczonym na funkcje towarzyszące, tj. zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, ciągów pieszo-rowerowych itp.

W rozpatrywanej sprawie istotne znaczenie mają informacje historyczne i ich następstwa, a mianowicie w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z 1982 r. teren planowanej inwestycji znajdował się w projektowanych liniach rozgraniczających trasy głównej obszarowej ruchu przyspieszonego (GO PII). Na rysunku planu zagospodarowania z 1982 r. droga ta stanowi wyraźną i czytelną granicę pomiędzy obszarem zurbanizowanym a funkcją techniczną (stacja metra) oraz terenem zieleni (Las Kabacki). Taki podział terenów o różnych funkcjach utrzymany jest do chwili obecnej i w ocenie organu prowadzącego postępowanie powinien zostać utrzymany. Nie znajduje uzasadnienia dalsza ekspansja zabudowy w kierunku rezerwatu przyrody. Naruszyłoby to istniejącą, czytelną linię graniczną zabudowy, która pokrywa się z północną granicą terenu inwestycji.

Wyznaczona w planie z 1982 r. droga została zrealizowana częściowo jako gminna (ul. Kabacka). Pas terenu, na którym znajdują się działki objęte wnioskiem pozostaje nieurządzony, ale znajdują się na nim sieci uzbrojenia podziemnego i naziemnego. Przeważająca część terenu inwestycji objęta jest decyzją nr 194/2006 z 10 maja 2006 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy ulicy Kabackiej na odc. Mielczarskiego – wsch. str. dz. ewid. nr 58 z obrębu 1-11-12 i dz. ewid. nr 16 z obrębu 1-12-03 z sieciami infrastruktury technicznej i oświetleniem. Na podstawie ww. decyzji nie wydano pozwolenia na budowę. Decyzją Nr 132/2019 z 19 grudnia 2019 r. organ odmówił stwierdzenia wygaśnięcia ww. decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Realizacja wnioskowanej inwestycji wykluczy możliwość rozbudowy ul. Kabackiej, co potwierdza sam pełnomocnik inwestora w piśmie z 18 października 2022 r. cyt.: „W przekonaniu wnioskodawcy, planowana przez niego inwestycja powoduje, że ta niefunkcjonalna inwestycja drogowa nie zostanie zrealizowana.”.

Zgodnie z uchwałą Nr LXI/1737/2005 Rady m.st. Warszawy z 28 października 2005 r. w sprawie zaliczenia niektórych dróg do kategorii dróg gminnych ul. Kabacka na odcinku od ul. Nowoursynowskiej (obecnie Trakt Leśny) do ul. Mielczarskiego została zaliczona do kategorii dróg publicznych.

W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w stosunku do której planowana inwestycja w postaci dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na wspólnej płycie garażu podziemnego stanowiłaby kontynuację funkcji mieszkaniowej w ramach obszaru analizowanego, zgodnie z wymogami art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy jednak zwrócić uwagę, że teren, na którym zaplanowano inwestycję znajduje się poza strefą zabudowy mieszkaniowej, której granica przebiega w jednolity, czytelny sposób. Jak wskazano w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 23 marca 2022 r. (sygn. II SA/Po 1010/21, LEX nr 3331365) „Od kilkunastu już lat powszechnie przyjmuje się, że rozumienie kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu należy traktować szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora po to, by mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy. Uznaje się, że przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy może być tylko projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu, czyli niedającą się z nią w praktyce pogodzić. W konsekwencji wyklucza się interpretowanie tej funkcji zawężająco, na przykład jako możliwości powstawania budynków tylko tego samego rodzaju, co już istniejące. Podstawą odmowy wydania decyzji musiałaby być sprzeczność projektowanej inwestycji z funkcją obiektów już istniejących, którą organ potrafiłby racjonalnie wykazać w uzasadnieniu do decyzji. Szerokie rozumienie instytucji warunków zabudowy zakłada też uznanie, że podstawą decyzji odmownej nie może być sam brak zgodności pomiędzy inwestycją a zastanym zagospodarowaniem terenu, rozumiany jako brak tożsamości obiektu projektowanego z obiektem istniejącym (celem ustawodawcy jest zachowanie ładu przestrzennego, a nie zablokowanie inwestycji w razie braku planu miejscowego). (...) opisany wyżej "liberalny" nurt w podejściu do warunków zabudowy nie może upoważniać do

lekceważenia wartości zapisanych w u.p.z.p. w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 u.p.z.p. "wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury" oraz "walory architektoniczne i krajobrazowe" uznano za wartości priorytetowe. W tym samym art. 1 ust. 2 u.p.z.p. wymienia się też "prawo własności", jednakże z punktu widzenia roli ustawy zdaje się być ono celowo wskazane na dalszym miejscu listy (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.). Przenosząc powyższe na praktykę orzekania w sprawach z zakresu warunków zabudowy należy przyjąć, że zidentyfikowanie na danym obszarze zabudowy tworzącej określony ład przestrzenny - czyli "harmonijną całość" "uwzględniającą w uporządkowanych relacjach (...) uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne" (art. 2 pkt 1 u.p.z.p.) - nakazuje tak projektować dalszą zabudowę, aby ten ład zachować."

W ocenie organu prowadzącego postępowanie w niniejszej sprawie, realizacja zabudowy objętej wnioskiem stanowiłaby naruszenie art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z którego wynika obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym wymagań ładu przestrzennego oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych.

W świetle powyższego, w przedmiotowej sprawie formalnie spełniony jest wymóg określony w art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie kontynuacji funkcji występującej w sąsiedztwie (dot. całego obszaru analizowanego). Teren objęty wnioskiem znajduje się jednak poza kwartałami zabudowy, w niezabudowanym pasie zieleni, czyli w obszarze o funkcjach rekreacyjnych.

2. Parametry, cechy i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

2.1.

Linie zabudowy

Zgodnie z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury linię nowej zabudowy wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Jeżeli linia na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego (§ 4 ust. 3 ww. rozporządzenia).

Ponadto zgodnie z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia dopuszcza się inne wyznaczenie linii nowej zabudowy, jeśli wynika to z analizy urbanistycznej.

Teren planowanej inwestycji przylega do publicznej drogi gminnej ul. Polnej Róży na odcinku ca 24 m, przy czym droga przebiega prostopadle do terenu inwestycji.

Zasadniczo linia zabudowy ustalana jest od frontu działki, a więc na tej jej części, która przylega do drogi, z której jest główny wjazd lub wejście na działkę. Ustalenie linii zabudowy po pierwsze, służy zachowaniu odpowiedniego odstępu od drogi publicznej celem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, po wtóre, ma za zadanie zapewnienie walorów ładu przestrzennego (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 27 stycznia 2022 r., II OSK 1613/19).

W rozpatrywanej sprawie wyznaczenie linii zabudowy jako przedłużenie zabudowy usytuowanej wzdłuż ul. Polnej Róży nie znajduje uzasadnienia, ponieważ ulica ta kończy przebieg na północnej granicy terenu inwestycji. Z kolei wyznaczenie linii zabudowy równoległe do pasa drogi jest niemożliwe, ponieważ tereny sąsiednie są niezabudowane, w związku z tym nie ma możliwości wyznaczenia linii zabudowy jako przedłużenia linii zabudowy na działkach sąsiednich.

Zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Ten ostatni przepis ma charakter wyjątkowy. Wyznaczenie linii nowej zabudowy niezgodnie z § 4 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 rozporządzenia musi mieć przekonujące uzasadnienie biorąc pod uwagę ład przestrzenny i szczególne okoliczności w tym zakresie.

Przywołane rozporządzenie ma na celu kształtowanie ładu przestrzennego w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. § 4 ust. 4 rozporządzenia dopuszcza co prawda inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, natomiast nie zakłada pełnej dowolności, która mogłaby wprowadzić nieład urbanistyczny i zaburzyć ład przestrzenny. Nieumiejętne wkomponowanie nowej zabudowy w otoczenie sprawi, że stanie się ona elementem dysharmonizującym. Nowa zabudowa nie może być przypadkowa, a wkomponowanie jej w przestrzeń musi być starannie przemyślane.

W postępowaniu dotyczącym ustalenia warunków zabudowy organ nie może sobie pozwolić na dowolność i przypadkowość kształtowania przestrzeni.

Wnioski:

Z analizy obszarowej wynika, że teren inwestycji znajduje się w pasie niezabudowanym, pełniącym funkcję rekreacyjną zieleni ogólnodostępnej (sąsiedztwo Lasu Kabackiego), w obszarze tym brak jest zabudowy mogącej stanowić odniesienie dla planowanej inwestycji. Biorąc pod uwagę lokalizację terenu planowanej inwestycji należy stwierdzić, że **nie ma możliwości wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy na podstawie § 4 ww. rozporządzenia.**

ZESTAWIENIE ANALIZOWANYCH DZIAŁEK I WIELKOŚCI PARAMETRÓW ICH ZABUDOWY

l.p.	nr dz. ewidencyjnej	pow. działki ewidencyjnej (terenu)	powierzchnia zabudowy	wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki	liczba kondygnacji	wys. budynku w m	geometria dachu	szerokość elewacji frontowych w metrach	funkcja
OBRĘB 1-11-12									
1.	17	4898	2325	0,47	VII	22	WSP/45°	30	MW
2.	18/7 18/8 18/9 18/10 18/2 18/13 18/14 18/5 18/11	18278	5228	0,29	III II	13 11,5	2SP/15°, płaski płaski 2SP/40°	94 23	UO
3.	23	2873	1797	0,62	VI	21,5	WSP/15°	60	MW/U
4.	24	2630	1459	0,55	V	21,5	WSP/15°	60	MW/U
5.	26	7166	2596	0,36	V	21	WSP/50°	78	MW
6.	28	10118	4536	0,45	V	20,5	WSP/ 45°	107	MW/U
7.	30	3614	2133	0,59	V V	19 20	WSP/40°	62	MW
8.	32	4114	1945	0,47	VI	25	WSP/35°	53	MW
9.	34	5872	2494	0,42	V V	16,5 16,5	2SP/10° płaski°	30 30	MW/U
10.	36/7	3756	1502	0,4	V	17	WSP/40°	60	MW/U
11.	36/5	1068	639	0,6	V	17	2SP/30°	43	MW
12.	36/2 36/3	4346	1571	0,36	V	17	2SP/30°	60	MW
13.	36/1	1247	619	0,5	V	17	WSP/35°	42	MW
14.	38	3753	1259	0,34	V	17,5	2SP/10	60	MW/U
15.	40	3214	2197	0,68	IV	15	płaski	55	MW
16.	43	2171	906	0,42	V	16	2SP/20°	73	MW

17.	44	2394	835	0,35	V	19	WSP/38°	58	MW
18.	45/1	4471	1614	0,36	VI	22	WSP/38°	45	MW
19.	46/3 46/4	10859	3870	0,36	VI	23	2SP/30°	121	MW/U
20.	48	4519	1991	0,44	IV	20	płaski	77	MW/U
21.	67	14683	4136	0,28	V V	20 20	2SP/30°	53 60	MW/U
22.	68	5379	2009	0,37	VII	24	2SP/30°	66	MW/U
23.	53	4104	1753	0,43	VI	21	2SP/30°	70	MW/U
24.	54	3849	2913	0,76	V	21	WSP/45°	58	MW/U
25.	64	4815	1534	0,32	V	19	WSP/35°	90	MW/U
26.	65	3875	1966	0,51	VII	23	2SP/35°	45	MW/U
27.	55/115 55/118	4266	1333	0,31	VII VII	27 27	2SP/30° 2SP/30°	29 29	MW/U
28.	55/154 55/156 55/158	4569	2697	0,59	VII	22	płaski	38	MW/U
29.	55/78 55/83 55/87	4030	2506	0,62	VI	16	płaski	48	MW/U
30.	55/16 55/17 55/19 55/131 55/21 55/25 55/29 55/132 55/27 55/31	7025	2169 1762 1050	0,71	VII VI-VII XII	26 27 38	płaski	83	MW/U
31.	66	5390	3477	0,65	VII	26	WSP/45°	54	MW/U
32.	55/117 55/120 55/163 55/67 55/70 55/159	7921	3960	0,5	VII	26	2SP/40°	103	MW/U
33.	55/34 55/36	2186	1360	0,62	VII	24	płaski	23	MW/U
34.	55/49	352	149	0,42	II	6,5	płaski	10	U
35.	55/85 55/89 55/92 55/94 55/162	6476	3385	0,52	VI	18	płaski	75	MW/U
36.	56/4 56/6 56/7	1801	768	0,43	V	20	płaski	55	MW
OBRĘB 1-11-13									
37.	62/9, 107/10, 64/1, 107/4, 107/5, 72/15 64/7 72/6, 72/9	9290	2178	0,23	IV IV	15 15	płaski	52 52	MW/U
OBRĘB 1-12-03									
38.	8 22/1-	267410	70322	0,26	III V/II	14	płaski płaski	272 64	KM

22/5			I	20/10	płaski	41
114/1-			II	6	płaski	50
114/5,			I	8	płaski	160
114/7,			I	7	płaski	44
114/8			II	4	płaski	176
			I	11	płaski	133
				6		

MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami

UO – usługi oświaty

U – zabudowa usługowa

KM – komunikacja miejska (stacja techniczno-postojowa metra)

W zestawieniu nie uwzględniono zabudowy na działkach ewid. nr 6/1, 7/1, 39/2, 52/2 z obrębu 1-11-

13 – w trakcie sporządzania analizy prowadzona była rozbiórka obiektu.

2.2. Wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu

Przy ustalaniu wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki lub terenu, Prawodawca przyjął w § 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w punktach 1 i 2 - dwa warianty wyznaczania wskaźnika tzn.

§ 5 ust. 1 – wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego oraz

§ 5 ust. 2 – dopuszcza się wyznaczanie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Wskaźniki powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu – rzut zewnętrznej krawędzi elewacji budynku do powierzchni terenu - na obszarze analizowanym są zróżnicowane, tj. od 0,23 (zabudowa wielorodzinna z usługami na działkach 62/9, 107/10, 64/1, 107/4, 107/5, 72/15, 64/7, 72/6, 72/9 w obrębie 1-11-13) do 0,76 (zabudowa wielorodzinna z usługami na działce ewid. nr 54 z obrębu 1-11-12). Analizowany obszar jest zróżnicowany pod względem rodzajów zabudowy, jej intensywności i wysokości. W celu zachowania ładu przestrzennego i zachowania właściwych proporcji zabudowy najbardziej intensywna zabudowa powinna być wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, tj. Al. Komisji Edukacji Narodowej i ul. Wąwozowej. Intensywność zabudowy powinna zmniejszać się w kierunku terenów Lasu Kabackiego i ogólnodostępnych terenów zielonych. Z tego względu planowana zabudowa powinna stanowić średnią pomiędzy zabudową w najbliższym sąsiedztwie, tj. od południa i od północy.

SUMA WSKAŹNIKÓW DLA DZIAŁEK/TERENÓW	LICZBA DZIAŁEK / TERENÓW	ŚREDNI WSKAŹNIK ZABUDOWY
17,56	38	0,46

Średni wskaźnik występujący w obszarze analizowanym wynosi **0,46**

Wnioski:

Zgodnie z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia „wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego”. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika, jeżeli wynika to z analizy obszaru (§ 5 ust. 2 ww. rozporządzenia).

Z przeprowadzonej analizy wynika, że dla terenu objętego wnioskiem wskazane jest przyjęcie wskaźnika wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni terenów położonych w najbliższym

sąsiedztwie planowanej inwestycji, wymienionych w poz. 12, 19 tabeli, tj. **do 0,36**, zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynikający z wniosku inwestora (liczony do powierzchni terenu inwestycji) **wynosi ok. 0,4 i nie jest zgodny ze wskaźnikiem ustalonym ww. analizą obszaru.**

2.3. Szerokość elewacji frontowej

Zgodnie z § 6 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - „1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%. 2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.”

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 1 września 2009 r., II OSK 1336/08 (cyt.) „szerokość elewacji frontowej, o której mowa w § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) określa linia prosta łącząca dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku od strony frontu działki.”

Szerokości elewacji frontowych budynków w analizowanym terenie są zróżnicowane, tj. od 10 m do 272 m. Średnia szerokość elewacji frontowych wszystkich budynków w obszarze analizowanym wynosi 67,08 m, natomiast średnia szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych (z wykluczeniem budynków usługowych i niemieszkalnych) wynosi 61,8 m.

Wnioski:

Zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. cyt.: „Szerokość elewacji frontowej znajdującej się od frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%”. Zgodnie z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeśli wynika to z analizy urbanistycznej.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że dla planowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych wskazane jest wyznaczenie szerokości elewacji frontowej, prostopadłej do ul. Polnej Róży - w nawiązaniu średniej dla zabudowy mieszkaniowej w obszarze analizowanym tj. **61,8 m z tolerancją do 20%.**

Pismem z 28 listopada 2022 r. wnioskodawca zaakceptował szerokości elewacji frontowych ustalone na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistycznej.

2.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej

Zgodnie z § 7 ww. rozporządzenia - „1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. 2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. 3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. 4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1 jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.”

Wysokość budynków oraz liczba kondygnacji istniejących obiektów na analizowanym terenie została określona na załączniku graficznym nr 3 oraz w powyższej tabeli.

Na analizowanym obszarze znajdują się budynki o zróżnicowanej wysokości: od 1 do 12 kondygnacji i od 4 m do 38 m (wysokość mierzona do najwyższego punktu dachu/kalenicy).

Średnia wysokość budynków do najwyższego punktu dachu/kalenicy wynosi 18,6 m.

Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych również są zróżnicowane – dla zabudowy zlokalizowanej najbliższej terenu planowanej inwestycji wynoszą od 8,7 m (budynek na działce ewid. nr 54) do 20 m (zabudowa na działkach ewid. 46/3 i 46/4).

Budynki planowane są w niezabudowanym pasie gruntu, poza wykształconą pierzeją istniejącej zabudowy, w związku z tym nie ma możliwości zastosowania § 7 ust. 1 i 3 ww. rozporządzenia. Planowana wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych projektowanych budynków wynosi 17-18 m, a wysokość kalenicy 22-24 m (dane wysokościowe określone w części tekstowej wniosku i na koncepcji).

Wnioski:

Dla projektowanych budynków wyznacza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki na podstawie § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia od 8,7 m do 13,2 m, w nawiązaniu do budynku położonego w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, tj. na działce ewid. nr 54 z obrębu 1-11-12.

Wyznaczona wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych dla planowanej zabudowy jest nie zgodna z wnioskiem Inwestora.

2.5. Geometria dachów

Zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia: Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Zabudowa w obszarze analizowanym przekryta jest dachami płaskimi lub spadzistymi (dwu- i wielospadowymi) o różnych nachyleniach połaci, od około 10° do około 50°. Kierunki głównych kalenic są zróżnicowane – prostopadłe lub równoległe do granic działek/dróg.

Wysokość głównej kalenicy budynków oraz liczba kondygnacji istniejących obiektów na analizowanym terenie została określona na załączniku graficznym nr 3 oraz w powyższej tabeli.

Na analizowanym obszarze znajdują się budynki o zróżnicowanej wysokości: od 1 do 12 kondygnacji i od 4,0 m do 38,0 m. Średnia wysokość budynków do kalenicy wynosi 18,6 m.

Usytuowane najbliższej terenu inwestycji budynki mieszkalne wielorodzinne mają wysokość od 16 m do 23 m.

Wnioski:

Zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia geometrię dachu ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym.

Należy zatem zastosować dla planowanych budynków dach spadzisty o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 50° oraz kierunku głównych kalenic dachów równoległym do granicy terenu inwestycji, oznaczonych na załączniku graficznym literami A-B.

Wysokość głównej kalenicy budynków ustala się w nawiązaniu do średniej wysokości budynków w obszarze analizowanym, tj. do 18,6 m (do 6 kondygnacji), mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do wysokości górnej krawędzi kalenicy.

Wynikająca z wniosku geometria dachu (wielospadowy, o kącie nachylenia 20-60° i wysokości do 24 m), nie jest zgodna z geometrią dachu ustaloną w analizie, tj. 20° do 50° i wysokością do 18,6 m.

Pismem z 28 listopada 2022 r. wnioskodawca zaakceptował wynikające z analizy dachy wielospadowe o kącie nachylenia 20-50°, ale nie zaakceptował wysokości głównej kalenicy budynku.

Wynikająca z wniosku wysokość głównej kalenicy planowanego budynku od 22 m do 24 m (6 kondygnacji) przekracza średnią wysokość budynków w obszarze analizowanym.

Należy stwierdzić, że nie zachodzą szczególne okoliczności dla dopuszczenia w ww. obszarze dla nowej zabudowy wysokości wyższej niż średnia wysokość budynków w obszarze analizowanym.

Ustalona na podstawie § 8 ww. rozporządzenia geometria dachu nie jest zgodna z wnioskiem Inwestora w zakresie wysokości głównej kalenicy planowanej zabudowy.

2.6. Gabaryty i formy architektury obiektów budowlanych - art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na terenie analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, usługowa i techniczna o różnych rzutach. Planowana inwestycja winna równoważyć relacje przestrzenne w ramach całego zespołu zabudowy istniejącej i projektowanej, harmonijnie wpisywać się w otoczenie, uwzględniając kontekst przestrzenny i funkcjonalny.

2.7 Inne ustalenia

2.7.1.

Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Ursynów pismem z 11 maja 2022 r. określił następujące warunki ochrony środowiska dla planowanej inwestycji:

„Planowana inwestycja zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie Stacji Techniczno-Postojowej Kabaty, a wzdłuż jej południowej granicy przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV Piaseczno-Natolin/ Wilanów-Natolin.

Zgodnie § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r, poz. 1065), budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych. Do uciążliwości zalicza się m.in. szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych oraz hałas w tym drgania i wibracje.

Po uwzględnieniu ww. wytycznych, Wydział Ochrony Środowiska podaje warunki ochrony środowiska dla ww. inwestycji:

1. Zgodnie z art. 234 ustawy z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) zabrania się zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
2. Budynek należy podłączyć do miejskiej sieci wodociągowej oraz do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
3. Zgodnie z § 28 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wody opadowe należy odprowadzać do miejskiej kanalizacji deszczowej;
4. Zgodnie z § 39 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynną. Przy czym w myśl § 3 pkt 22 ww. rozporządzenia przez powierzchnię biologicznie czynną należy rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
5. Poziom hałasu emitowany przez urządzenia związane z budynkiem (np. klimatyzatory, pompy ciepła, wentylatory) nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych

w § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112);

6. Ciepło należy zapewnić z miejskiej sieci ciepłowniczej;
7. W przypadku konieczności wykonywania odwodnienia wykopów budowlanych związanych z budową garażu, odcinków sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, deszczowej i ciepłowniczej należy monitorować stan wód gruntowych, a odwodnienie wykonać w sposób niepowodujący stałego obniżenia poziomu wód gruntowych;
8. Zieleń: Podczas inwestycji należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu, również drzew, które rosną na działkach sąsiednich, a których korony przewieszają się nad terenem objętym inwestycją. Prace budowlane należy przeprowadzić w sposób najmniej szkodzący drzewom, zgodnie z obowiązującymi przepisami a zwłaszcza z art. 87a ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 916). Drzewa przewidziane do zachowania w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych prac należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi - wyznaczyć i ogrodzić Strefę Ochrony Drzew (SOD). Należy zwrócić szczególną uwagę, aby w granicach rzutów koron drzew, nie wykonywać wykopów, zmieniać rzędnej i utwardzać terenu. Należy uzgodnić w Wydziale Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Ursynów: inwentaryzację wraz z gospodarką drzewostanu oraz projekt zabezpieczenia drzew na czas budowy. Inwentaryzacja wraz z gospodarką powinny objąć obszar inwestycji powiększony o teren znajdujący się w odległości 5 m poza zewnętrznym obrysem terenu objętego inwestycją. Uzgodniony projekt zabezpieczenia drzew powinien być integralną częścią projektu budowlanego. W procesie inwestycyjnym należy przewidzieć miejsce na nasadzenia zastępcze za usuwane drzewa, które wykonane będą na terenie inwestora na gruncie rodzimym, w liczbie nie mniejszej niż ilość usuwanych drzew.

Wynikający z wniosku wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi ca 25%, a więc jest zgodny ze wskaźnikiem wynikającym z ww. opinii Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Ursynów.

2.7.2.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pismem z 20 maja 2022 r. znak: WA.ZZI.6.521.691.2022.HW poinformowało, że cyt. „na obszarze objętym wnioskiem nie występują urządzenia wymienione w art. 197 ust. 1 Ustawy (...) Prawo wodne (...), będące w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, o której mowa w art. 196 ust. 1 ww. ustawy, prowadzonej przez Dyrektora Zarządu Zlewni na podstawie art. art. 196 ust. 14 w związku z art. 240 ust. 4 pkt 15 ww. ustawy.

Pragnę wyjaśnić, że powyższe nie oznacza, iż na obszarze przedmiotowej działki nie mogą występować inne urządzenia wodne, którymi zgodnie z art. 16 pkt 65 ustawy Prawo Wodne są m. in.: rowy, kanały, stawy. Po prostu są to inne urządzenia, niesłużące regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy, dlatego nie znajdują się w ww. ewidencji.”

3. Dostęp do drogi publicznej – art. 2 ust. 14 oraz art. 61 ust.1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Teren planowanej inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Polnej Róży. Zgodnie z opinią zarządcy drogi, tj. działającego z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy Burmistrza Dzielnicy Ursynów:

- „dojazd ul. Polnej Róży zarówno pojazdów budowy jak i późniejsza obsługa mieszkańców nowej inwestycji ze względu na zagospodarowanie ulicy jak również zwartą zabudowę i zmniejszone światło przejazdu jezdnią poprzez parkujące pojazdy może powodować utrudnienia w ruchu. Według zarządcy drogi najbardziej wskazany dojazd dla obsługi inwestycji jak i późniejszej obsługi mieszkańców jest od strony wschodniej ulicą Kabacką po uzyskaniu pozytywnej opinii Biura Zarządzania Ruchem Drogowym m.st. Warszawy

- w przypadku ww wniosku niezbędne jest wykonanie badań ruchu prognozowanego dla planowanej inwestycji i wykazanie że ww ruch nie utrudni ruchu na ul. Polnej Róży."

Polityka miasta w zakresie miejsc parkingowych określona jest w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy” dla poszczególnych stref parkowania w mieście, przyjętym uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z 10 października 2006 r.

Na terenie własnym należy przewidzieć miejsca parkingowe, wg wskaźnika 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej mieszkania, a w przypadku realizacji lokalu użytkowego m. in. wg wskaźnika:

- biura – min. 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- handel – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- pozostałe usługi – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

4. Możliwości uzbrojenia – art. 61 ust. 1 pkt 3 i 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioskodawca przewiduje: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, ogrzewanie z sieci ciepłowniczej, zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

Teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Gestorzy poszczególnych sieci określili warunki przyłączenia inwestycji:

- STOEN Operator sp. z o.o. pismem z 23 lutego 2022 r., znak: ND-B\TN\28717\2021-ND-B\TN\00004\2022 potwierdziło możliwość zasilania projektowanego obiektu mocą przyłączeniową ok. 290 kW;
- Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. pismem znak: PRO.DWP.669.336.2022.032336.22.JC.AGS z 10 lutego 2022 r. poinformowało odnośnie przyłączenia do:
 - sieci wodociągowej: „Źródłem zaopatrzenia w wodę ww. zabudowy może być istniejący przewód wodociągowy DN 200 w ul. Polnej Róży.”
 - sieci kanalizacyjnej: „Na dz. ew. nr 14 i 57/11 z obrębu 1-12-03 zlokalizowany jest istniejący kanał deszczowy Ø 1,0 m. W związku z powyższym przy projektowaniu ww. zabudowy należy zachować normatywne odległości projektowanej zabudowy od istniejącej sieci kanalizacyjnej lub przedstawić propozycję rozwiązania kolizji.Odbiornikiem ścieków bytowych z ww. budynków może być istniejący kanał sanitarny Ø 0,20 w ul. Polnej Róży po ewentualnej rozbudowie sieci kanalizacyjnej w rejonie przedmiotowej inwestycji.
- Odbiornikiem wód opadowych, w ograniczonej ilości wód opadowych z ww. budynków może być istniejący kanał deszczowy Ø 1,0 m zlokalizowany na ww. działkach. Maksymalna ilość wód opadowych odprowadzana z przedmiotowej inwestycji do miejskiej sieci kanalizacyjnej nie może przekroczyć wartości 3,0 dm³/s. Większe ilości wód opadowych należy gromadzić w zbiorniku retencyjnym zaopatrzonym w urządzenie ograniczające przepływ i odprowadzać w okresie pogody bezdeszczowej. Dopuszczamy także inne sposoby zagospodarowania nadmiaru wód opadowych.”
- Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. pismem z 10 maja 2022 r., znak: PRO.DWP.840.948.2022.124021.22. AGS poinformowało, że:
 - „Na dz. ew. nr 14 i 57/11 z obrębu 1-12-03 zlokalizowany jest istniejący kanał deszczowy Ø 1,0 m. W związku z powyższym przy projektowaniu ww. zabudowy należy zachować normatywne odległości projektowanej zabudowy od istniejącej sieci kanalizacyjnej (min. 5 m w świetle) lub przedstawić propozycję rozwiązania kolizji.(...)”

- Veolia Energia Warszawa S.A. pismem z 3 lutego 2022 r., znak: VWAW/HPR/22/2201542/1 potwierdziła techniczną możliwość zasilenia planowanej inwestycji w ciepło z sieci ciepłowniczej w sumarycznej ilości 756 kW.

Zgodnie z wnioskiem odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z planowanej inwestycji zaplanowano do kanalizacji deszczowej. Z przytoczonego wyżej pisma Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. wynika, że „Maksymalna ilość wód opadowych odprowadzana z przedmiotowej inwestycji do miejskiej sieci kanalizacyjnej nie może przekroczyć wartości 3,0 dm³/s. Większe ilości wód opadowych należy gromadzić w zbiorniku retencyjnym zaopatrzonym w urządzenie ograniczające przepływ i odprowadzać w okresie pogody bezdeszczowej. Dopuszczamy także inne sposoby zagospodarowania nadmiaru wód opadowych.” Inwestor nie wskazał innego sposobu zagospodarowania wód opadowych.

Z pisma MPWiK z 10 maja 2022 r. wynika, że „do dnia dzisiejszego do Spółki nie wpłynął wniosek z planem zagospodarowania z bezkolizyjną lokalizacją projektowanych budynków, ani propozycja rozwiązania ww. kolizji.”

Biorąc pod uwagę powyższe, **planowana inwestycja koliduje z istniejącymi sieciami uzbrojenia podziemnego, a istniejące uzbrojenie nie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.** Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowno-administracyjnym celem warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „nie jest uzależnienie wydania decyzji o warunkach zabudowy od faktycznego istnienia uzbrojenia terenu, ale jedynie zagwarantowanie, że powstanie stosowne uzbrojenie, pozwalające na prawidłowe korzystanie z obiektów budowlanych. Dlatego, jeżeli uzbrojenie terenu jeszcze nie powstało, to umieszczenie na obszarze inwestycji właściwych urządzeń musi zostać zagwarantowane w drodze umowy pomiędzy inwestorem, a właściwą jednostką organizacyjną.” (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 maja 2015 r., II OSK 2561/13). Do wniosku nie dołączono umowy, która gwarantowałaby realizację sieci kanalizacyjnej w rejonie planowanej inwestycji. Nie przedłożono również decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na przebudowę istniejącego uzbrojenia na terenie działek objętych wnioskiem, w tym kanalizacji deszczowej Ø 1,0 m, z którą kolidują projektowane budynki. Załączona do wniosku koncepcja zagospodarowania terenu nie przewiduje również realizacji zbiornika retencyjnego lub innego sposobu zagospodarowania wód opadowych, o którym mowa w przytoczonym wyżej piśmie Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. Z pisma zarządcy kanalizacji deszczowej wynika również, że wnioskodawca nie przedłożył planu zagospodarowania z bezkolizyjną lokalizacją projektowanych budynków, ani propozycji rozwiązania kolizji planowanej zabudowy z istniejącym kanałem deszczowym. Z tego względu zabudowę należy projektować z zachowaniem odległości min. 5 m w świetle od istniejącej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z pismem zarządcy sieci z 10 maja 2022 r. Na załączniku graficznym nr 3 strefę wykluczoną z zabudowy ze względu na kolizję z istniejącym kanałem deszczowym oznaczono cyframi 5-6-7-8-5.

5. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych – art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów działka ewid. nr 57/11 z obrębu 1-11-12 stanowi użytki dr – drogi, natomiast działka ewid. nr 14 z obrębu 1-12-03 – RIVa, RIVb – grunty orne.

Zgodnie z art. 10 a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – przepisów rozdziału 2 ww. ustawy, dotyczącego przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

Grunty orne, na których planowana jest inwestycja wymagają wyłączenia z produkcji rolnej. Zgodnie z art. 11 ust. 4 ww. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wydanie decyzji zezwalającej na

wyłączenie z produkcji użytków rolnych następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

6. Zgodność z przepisami odrębnymi - art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podstawą wydania decyzji o warunkach zabudowy jest spełnienie wymogów zawartych w rozdziale 5, a szczególnie w art. 61 ust. 1 ww. ustawy oraz towarzyszących rozporządzeniach.

6.1 Ustawa 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 (Dz.U.2022.1029 t.j. ze zm.).

Planowana inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 t.j.). Planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar NATURA 2000 (art. 96 ust. 1 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r.).

6.2. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2022.916 t.j. ze zm.).

Teren planowanej inwestycji nie znajduje się w obszarach objętych ochroną prawną, określonych ww. ustawą.

6.3. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U.2022.840 t.j.).

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze objętym ochroną prawną Konserwatora Zabytków.

6.4. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2022.1693 t.j. ze zm.).

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w pasie drogowym, zarezerwowanym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 35 i 40 ww. ustawy. Teren inwestycji częściowo objęty jest uchwałą Nr LXI/1737/2005 Rady m.st. Warszawy z 28 października 2005 r. w sprawie zaliczenia niektórych dróg do kategorii dróg gminnych (ul. Kabacka) oraz decyzją nr 194/2006 z 10 maja 2006 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy ulicy Kabackiej na odc. Mielczarskiego – wsch. str. dz. ewid. nr 58 z obrębu 1-11-12 i dz. ewid. nr 16 z obrębu 1-12-03 z sieciami infrastruktury technicznej i oświetleniem. Działka ewid. nr 57/11 z obrębu 1-11-12 posiada użytek dr – droga.

Powołana wyżej uchwała Rady m.st. Warszawy w sprawie zaliczenia terenu objętego wnioskiem do kategorii dróg publicznych została podjęta na podstawie art. 7 ustawy o drogach publicznych. Zgodnie z art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U.2022.559 t.j. ze zm.) na podstawie upoważnień ustawowych, gminie przysługuje prawo stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązującego na obszarze gminy. Z kolei, art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych daje radzie gminy uprawnienie do zaliczenia drogi do kategorii dróg gminnych. Zaliczenie to następuje w drodze uchwały rady gminy po zasięgnięciu opinii właściwego zarządu powiatu. Powołana wyżej uchwała Rady m.st. Warszawy stanowi zatem akt prawa miejscowego, ustanowionego na podstawie przepisów odrębnych.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 4 ustawy o drogach publicznych pasem drogowym jest wydzielony liniami rozgraniczającymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym jest lub będzie usytuowana droga. Przez działki objęte wnioskiem przebiegają sieci infrastruktury technicznej (elektroenergetyczne, kanalizacji deszczowej). Teren inwestycji częściowo jest zaliczony do kategorii dróg publicznych i posiada użytek dr. W planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z 1982 r. omawiany teren znajdował się w projektowanych liniach rozgraniczających trasy głównej obszarowej ruchu przyspieszonego (GO PII). Działki objęte wnioskiem stanowią zatem pas drogowy, podlegający ochronie na podstawie przepisów ustawy o drogach publicznych. Zgodnie art. 39 ust. 1 pkt 1) ww. ustawy zabrania się dokonywania w pasie drogowym czynności, które mogłyby

powodować niszczenie lub uszkodzenie drogi i jej urządzeń, w tym lokalizacji i umieszczania urządzeń obcych, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego. Wg definicji zawartej w art. 4 ust. 2b) ustawy o drogach przez urządzenie obce należy rozumieć obiekt lub urządzenie, w tym obiekt lub urządzenie budowlane niezwiązane funkcjonalnie z drogą lub ruchem drogowym. Ponadto, zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy zabrania się dokonywania w pasie drogowym czynności, które mogłyby powodować niszczenie lub uszkodzenie drogi i jej urządzeń, w tym zewężania pasa drogowego. Realizacja inwestycji w zaplanowanym kształcie niewątpliwie przyczyniłaby się do zawężenia pasa drogowego.

Biorąc pod uwagę powyższe planowana inwestycja nie jest zgodna przepisami odrębnymi, tj. art. 7 i 39 ust. 1 ustawy o drogach publicznych.

6.5. Teren objęty wnioskiem nie znajduje się w obszarze objętym Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 20 czerwca 2011 r. (Dz.Urz.Woj.Mazow.11.128.4086) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina.

6.6. Teren objęty wnioskiem nie znajduje się w strefie ochronnej terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej.

6.7. Dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie Stacji Techniczno-Postojowej Kabaty, a wzdłuż jej południowej granicy przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV Piaseczno-Natolin/ Wilanów-Natolin – część terenu inwestycji znajduje się w strefie uciążliwości linii. Zgodnie § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r, poz. 1065), budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych. Do uciążliwości zalicza się m.in. szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych oraz hałas w tym drgania i wibracje. Bezpośrednie sąsiedztwo linii elektroenergetycznej i stacji techniczno-postojowej metra generuje uciążliwości, w których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być lokalizowana. Na skablowanie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ani pozwolenia na budowę. Inwestor pismem z 12 października 2022 r. został wezwany do złożenia wyjaśnień poprzez dostarczenie decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego na przebudowę lub skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV. W odpowiedzi złożonej 28 października 2022 r. pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, że „Żądanie sformułowane na piśmie nie ma podstawy prawnej. (...) wnioskodawca nie może spełnić żądania zawartego w wezwaniu. Kwestia istniejącej kolizji i zgodności projektu budowlanego z przepisami technicznymi, w tym wskazanymi w wezwaniu będzie rozpatrywana we właściwym trybie w ramach uzyskiwania zezwolenia na budowę.”.

Przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U.2003.47.401) określają w § 55, iż nie jest dopuszczalne sytuowanie stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi, lub w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów, mniejszej niż 15 m – dla linii o napięciu znamionowym powyżej 30 kV, lecz nieprzekraczającym 110 kV. Z tego względu na rysunku analizy

wyznaczono strefę oddziaływania istniejącej napowietrznej linii 110 kV, w której wyklucza się realizację zabudowy. W celu zachowania jednolitych rozwiązań przestrzennych granice potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV wyznaczono analogicznie jak w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Ursynów Południe-Kabaty, uchwalonym uchwałą Nr XXXVI/1090/2008 Rady m.st. Warszawy z 10 lipca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138 poz. 4870).

Należy podkreślić, że w ramach sporządzania analizy urbanistycznej organ ma obowiązek zbadania zgodności planowanej inwestycji z przepisami prawa. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z 16 czerwca 2021 r., sygn. II SA/Gd 116/21 (LEX nr 3196489) „Ustawodawca nie wymienił enumeratywnie wszystkich przepisów prawa, z którymi powinna być zgodna decyzja o warunkach zabudowy, jednak oczywistym jest, że zgodność ta musi odnosić się do wszystkich obowiązujących i funkcjonujących w systemie prawnym przepisów, bez względu na ich rangę.” Z kolei zgodnie z tezą wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z 22 lutego 2022 r., sygn. II SA/Op 547/21, (LEX nr 3314024) „Przepisy odrębne, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p. są to wszelkie normy prawa powszechnie obowiązującego, które dotyczą planowanego zamierzenia ze względu na jego cechy lub lokalizację. Pojęcie to obejmuje w szczególności przepisy dotyczące wszelkiego rodzaju sieci umiejscowionych na nieruchomości, dla której mają zostać ustalone warunki zabudowy, gdyż determinują kształt tych ustaleń.”

Biorąc powyższe pod uwagę, w rozpatrywanej sprawie, ze względu na istniejące na terenie inwestycji uzbrojenie podziemne i naziemne, należało wyznaczyć strefy wykluczone z możliwości zabudowy.

7. Zgodność z art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - planowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U.2022.273 t.j.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Ponadto przeanalizowano ustalenia zawarte w:

- miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, który wygaś 31 grudnia 2003 r. (z uwagi na art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) - w zakresie celów publicznych;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, które uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 z 10 października 2006 r. zostało uchwalone przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy. Teren planowanej inwestycji w przeważającej części położony jest w liniach rozgraniczających drogi lokalnej oraz w strefie miejskiej M1.20.

Przeprowadzona na podstawie ww. rozporządzenia, analiza obszaru, wykazała brak możliwości ustalenia warunków zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego określonego we wniosku, ponieważ nie spełnia ono warunków zawartych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przepis art. 61 ust. 1 powołanej wyżej ustawy stanowi materialno-prawną podstawę do wydania decyzji o warunkach zabudowy, ma on gwarantować możliwość wprowadzenia do gospodarki przestrzennej ładu zapewniającego harmonię między zabudową już istniejącą, a planowaną. Przepis ten wskazuje pięć warunków (szczegółowo zostały one opisane wyżej), jakie muszą być łącznie spełnione, aby ustalenie warunków zabudowy było możliwe. Niespełnienie chociażby jednego z nich wyklucza możliwość ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy dla przedmiotowego

zamierzenia inwestycyjnego. W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono, że planowana inwestycja nie spełnia łącznie ww. warunków:

1. brak możliwości wyznaczenia linii zabudowy,
2. niezgodność planowanej inwestycji z wynikami analizy w zakresie:
 - wskaźnika nowej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji,
 - wysokości planowanej zabudowy, mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do wysokości głównej krawędzi kalenicy oraz wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej,
3. planowana inwestycja koliduje z istniejącymi sieciami uzbrojenia (podziemnymi i naziemnymi). Inwestor nie posiada decyzji na ich przebudowę lub uzgodnień z zarządcami sieci na ich przełożenie, skablowanie lub usunięcie kolizji w inny sposób,
4. Planowana inwestycja nie jest zgodna z przepisami odrębnymi, tj. art. 7 i 39 ust. 1 ustawy o drogach publicznych oraz § 55 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych.

Wnioskowana inwestycja jest sprzeczna z zasadą ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju wyrażoną w art. 1 ust. 2 pkt 1 oraz w art. 54 pkt 2a, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rolą organu jest zagwarantowanie ładu przestrzennego w badanym obszarze eksponowanym w krajobrazie miasta. Ignorowanie wymagań ładu przestrzennego stanowiłoby szczególnie rażące nadużycie.

Biorąc pod uwagę lokalizację terenu planowanej inwestycji należy stwierdzić, że **brak jest możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy** dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Analizę sporządziła:

mgr inż. arch. Bożena Kuflewska

z up. ZARZĄDU DZIELNICY URSYNÓW
M. ST. WARSZAWY
Bożena Kuflewska
Zastępca Naczelnika
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Ursynów
-233-