



Zarząd Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy

Znak sprawy: UD-XII-WAB-U.6730.28.2022.MMI
(ASZ)

PM/A

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "MERKURY"	
02-797 Warszawa, Al. KEN 24 WPŁYNĘŁO	
2024 -07- 19	
ilość załączników	
L. dz. 1368/24/12	podpis

Warszawa, 15 LIP. 2024

POSTANOWIENIE Nr 89 /URN/PU/2024

Na podstawie:

art. 101 i art. 123 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2024.572 t.j.),
art. 55 ust. 9 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz.U.2023.2110 t.j.) w związku z art. 62 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 t.j. ze zm.),
art. 39 ust. 4 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2024.609 t.j. ze zm.),
art. 11 ust. 3 ustawy z 5 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. z 2016 r. Nr 6725 t.j.).

POSTANAWIAM

zawiesić z urzędu postępowanie administracyjne wszczęte na podstawie wniosku P. 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.

w sprawie o wydanie decyzji o warunkach 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 Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy

do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca P. 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.
Postanowieniem Nr 102/2022 z 4 października 2022 r. organ dopuścił Stowarzyszenie Otwarty Ursynów z siedzibą w Warszawie do udziału w ww. postępowaniu administracyjnym.

Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów
al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa, tel.: +224437396, faks.: 22 443 72 91

W dniach 14 kwietnia 2022 r. i 28 listopada 2022 r. wniosek był korygowany i uzupełniany. Po jego rozpatrzeniu Zarząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy decyzją nr 138/2022 z 19 grudnia 2022 r. odmówił ustalenia warunków dla przedmiotowej inwestycji. Wnioskodawca odwołał się od decyzji. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją z 4 kwietnia 2023 r., sygn. akt: KOC/532/Ar/23, uchyliło decyzję nr 138/2022 z 19 grudnia 2022 r. w całości i przekazało sprawę organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

26 kwietnia 2023 r. organ zawiadomił strony o ponownym rozpatrywaniu wniosku, jak również wezwał oddzielnymi pismami Wnioskodawcę, Międzyzakładową Pracowniczą Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „SAM-81” oraz Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Merkury” do złożenia wyjaśnień w sprawie.

28 kwietnia 2023 r. do organu wpłynęło pismo Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, że w związku ze sprzeciwem Stowarzyszenia Otwarty Ursynów na orzeczenie Kolegium, prosi o przekazanie mu oryginalnych akt przedmiotowej sprawy.

Postanowieniem Nr 34/2023 organ zawiesił postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji do czasu wydania wyroku przez Wojewódzki Sąd Administracyjny.

Pismem z 11 maja 2023 r. Zarząd Międzyzakładowej Pracowniczej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „SAM-81” poinformował, iż zarządza budynkiem przy ul. Na Przyzbie 3 w Warszawie oraz reprezentuje Właścicieli lokali budynku.

Pismem z 11 maja 2023 r. Zarząd Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury” poinformował, że budynki na dz. ew. nr 54, 46/4 z obrębu 1-11-12 objęte są zarządem powierzonym, który sprawuje Spółdzielnia Mieszkaniowa „Merkury”.

Przy piśmie z 24 czerwca 2024 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze przekazało akta sprawy organowi I instancji wraz prawomocnym orzeczeniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 3 sierpnia 2023 r. (sygn. akt VII SA/Wa 1051/23), którym oddalono sprzeciw Stowarzyszenia Otwarty Ursynów w Warszawie od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie dnia 4 kwietnia 2023 r., znak KOC/532/Ar/23.

Postanowieniem **88/URN/PU/2024** z 15 lipca 2024 r. podjęto postępowanie administracyjne w ww. sprawie.

Analizując ww. sprawę organ ustalił, że działki o nr ewid. 14 w obrębie 1-12-03 oraz o nr ewid. 57/11 w obrębie 1-11-12, przy ul. Polnej Róży w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, objęte są Planem Generalnym Lotniska Chopina na lata 2021 – 2040, zatwierdzonym przez Ministra Infrastruktury w dniu 05 lipca 2023 r., zgodnie z którym ww. teren znajduje się w zasięgu strefy powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie.

Powyższe zostało potwierdzone pismem Prezesa Zarządu Polskich Portów Lotniczych S.A., Pana Stanisława Wojderę z dnia 5 marca 2024 r. znak: TXXSS.400.8.1.2024, skierowanym do Sekretarza Miasta Stołecznego Warszawy, Pani Marii Wasiak, zgodnie z którym: „(...) *Zewnętrzne niebieskie linie (izolinie) oznaczone na mapie pt. „Plan Generalny Lotniska Chopina na lata 2021-2040” – powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska*”, stanowią

Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów
al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa, tel.: +224437396, faks.: 22 443 72 91

granicę obszaru objętego tym planem. Interpretacja ta jest zgodna z wykładnią stosowaną przez Urząd Lotnictwa Cywilnego, właściwy dla jej dokonywania. (...)”.

Zgodnie z art. 55 ust. 9 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze:

„Dla terenów objętych planem generalnym sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zgodnego z zatwierdzonym planem generalnym - jest obowiązkowe, z uwzględnieniem przepisów dotyczących terenów zamkniętych. Jeżeli teren zamknięty objęty planem generalnym utraci status terenu zamkniętego, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zgodnego z zatwierdzonym planem generalnym dla tego terenu jest obowiązkowe.”

Art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi:

„Jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiesza się do czasu uchwalenia planu.”

Wobec powyższego należy stwierdzić, że działki o nr ewid. 14 w obrębie 1-12-03 oraz o nr ewid. 57/11 w obrębie 1-11-12, przy ul. Polnej Róży w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy znajdują się w obszarze, dla którego istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W zaistniałej sytuacji organ ma zatem obowiązek zawiesić postępowanie w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku sygn. akt II SA/Kr 1576/19 z dnia 11 marca 2020 r. wskazał, że:

„Przewidziany przepisami obowiązek zawieszenia postępowania o ustalenie warunków zabudowy ma charakter bezwzględny i nie podlega uznaniu organu administracji publicznej ani ocenie pod kątem jego uciążliwości dla inwestora. Stanowczy zakaz kontynuowania tego rodzaju postępowań z woli ustawodawcy dotyczy każdej inwestycji położonej w granicach planu generalnego i nie podlega weryfikacji z punktu widzenia zasady proporcjonalności czy nadmiernego ograniczenia uprawnień właścicielskich.

Skutek w postaci zawieszenia toczących się postępowań o ustalenie warunków zabudowy następuje już ze względu na samo wejście w życie planu generalnego lotniska”

W wyroku sygn. akt II SA/Kr 967/19 z dnia 8 listopada 2019 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie stwierdził, że:

„W pierwszej kolejności wskazać należy, iż podstawę zawieszenia postępowania w przedmiotowej sprawie, jak wskazywały organy, stanowił art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiesza się do czasu uchwalenia planu. Przepis ten przewiduje zatem obligatoryjne zawieszenie postępowania w odniesieniu do obszarów, dla których istnieje prawny obowiązek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego. Przepis art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ma zastosowanie, jeżeli konkretny przepis obowiązującego prawa stanowi o obowiązku uchwalenia dla konkretnego terenu planu zagospodarowania przestrzennego. Takim z kolei przepisem szczególnym, jak prawidłowo wskazywały organy obu instancji, jest art. 55 ust. 9 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze, zgodnie z którym dla terenów objętych planem generalnym sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zgodnego z zatwierdzonym planem generalnym - jest obowiązkowe, z uwzględnieniem przepisów dotyczących terenów zamkniętych. Jeżeli teren zamknięty objęty planem generalnym utraci status terenu zamkniętego, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zgodnego z zatwierdzonym planem generalnym dla tego terenu jest obowiązkowe."

Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem sygn. akt II OSK 1476/20 z 26 kwietnia 2023 r. orzekł, że:
„W sytuacji, gdy wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru dla którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, na organie, do którego wpłynął tego rodzaju wniosek, ciąży wymóg zawieszenia postępowania administracyjnego. Obowiązek taki formułuje art. 62 ust. 2 u.p.z.p. Normujący powyższą kwestię art. 14 ust. 7 u.p.z.p. stanowi, że plan miejscowy sporządza się obowiązkowo, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne, co nawiązuje do przypadków stanowiących wyjątek od ogólnej zasady swobody polityki planistycznej prowadzonej przez gminę. Nie może stanowić przedmiotu sporu, że przepisem odrębnym w przedstawionym powyżej rozumieniu jest art. 55 ust. 9 p.l. Przepis ten przyjmuje, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe dla terenów objętych planem generalnym, którym to pojęciem należy objąć opracowywany przez zakładającego lotnisko użytku publicznego (zarządzającego lotniskiem użytku publicznego) dokument stanowiący plan jego rozwoju, który po konsultacji z gminami, których tereny zostały objęte planem, zaopiniowaniu przez Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz uzgodnieniu z właściwymi ministrami podlega zatwierdzeniu przez ministra właściwego do spraw transportu w zakresie zgodności z polityką transportową kraju (art. 55 ust. 5-8 p.l.). W piśmiennictwie podkreśla się znaczenie powyższego dokumentu dla zapewnienia optymalnych możliwości rozwoju lotnisk użytku publicznego, jak i uwzględnienia tych obiektów w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego {...}."

W związku z powyższym **postanowiono jak na wstępie.**

Pouczenie

Zgodnie z art. 103 k.p.a. zawieszenie postępowania wstrzymuje bieg terminów przewidzianych w kodeksie.

Na postanowienie służy prawo wniesienia zażalenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem organu, które je wydał, w terminie 7 dni od daty jego doręczenia. Ewentualne zażalenia wnosi się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa za pośrednictwem Zarządu Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa, przesyłając pocztą na adres: Urząd Dzielnicy

Ursynów m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa, al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa, drogą elektroniczną w rozumieniu przepisów ustawy z 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych, bądź składając osobiście w Wydziale Obsługi Mieszkańców tut. urzędu.

Sprawę prowadzi: Aleksandra Szczęsna, tel. 22-443-74-39 (kontakt w godzinach 13.00– 15.00)

z up. ZARZĄD DZIELNICY URSYNÓW M.ST. WARSZAWY

Eliza Pankrąjew
Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Ursynów
-820-