



**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, www.um.warszawa.pl, www.ursynow.pl

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
"MERKURY"
02-797 Warszawa, Al. KEN 24
WPŁYNĘŁO

2022 -06- 15

ilość załączników
L. dz. 959/22 Podpis

Warszawa, 10 CZE 2022

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

POSTANOWIENIE Nr 62/2022

Na podstawie:

art. 123 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2021.735 t.j. ze zm.)

art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. 2022.503 t.j.)

art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2022.559 t.j.),

art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 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.)

POSTANAWIAM

zawiesić z urzędu na 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku postępowanie administracyjne w sprawie wszczętej na podstawie 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., w sprawie wydania 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 Dzielnic Ursynów m.st. Warszawy

UZASADNIENIE

Wnioskodawca wystąpił 22 marca 2022 r. z wnioskiem, skorygowanym i uzupełnionym 14 kwietnia 2022 r. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji.

Pismem z 21 kwietnia 2022 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Jednocześnie w tym samym czasie gromadzono materiały i dowody w sprawie wydania ww. decyzji, w tym dotyczące polityki przestrzennej miasta na terenie objętym wnioskiem. 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. Wobec niepodjęcia przez Radę m.st. Warszawy stosownej uchwały, pismem z 10 maja 2022 r. Burmistrz Dzielnic Ursynów ponowił wniosek o podjęcie inicjatywy uchwałodawczej. Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego w piśmie z 24 maja

2022 r. poinformowała, że cyt. „ww. wniosek zostanie potraktowany jako formalny wniosek w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i poddany analizie.” Pismem z 10 czerwca 2022 r. Burmistrz Dzielnicy Ursynów zwrócił się o potraktowanie wniosku jako pilnego i niezwłoczne przystąpienie do badania jego zasadności, w związku z zagrożeniem, że realizacja przedmiotowej inwestycji wykluczy możliwość rozbudowy ul. Kabackiej.

Art. 62 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli:

- 1) w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo
- 2) w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu lub jego zmiany.”

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 8 czerwca 2017 r., sygn. II OSK 2685/15 (LEX nr 2342053) „Konstrukcja prawna zawieszenia postępowania zastosowana w przepisie art. 62 ust. 1 u.p.z.p. daje organowi prowadzącemu postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy podstawę prawną fakultatywnego zawieszenia postępowania z urzędu, nie stanowiąc żadnych dodatkowych wymagań co do przesłanek zawieszenia. W szczególności organ może zawiesić postępowanie nawet jeżeli jeszcze nie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu. Kompetencję tą należy rozpatrywać w połączeniu z władztwem planistycznym zastrzeżonym dla organów gminy, które mają uprawnienie do stanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Skoro plan jest podstawowym i najpełniejszym instrumentem kształtowania przestrzeni, to usprawiedliwione jest przyznanie prymatu pracom zmierzającym do jego uchwalenia i tym samym umożliwienie zawieszenia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, celem kontynuowania i dokończenia prac zmierzających do przyjęcia miejscowego planu.” Pogląd ten podzielił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie, wskazując w wyroku z 5 kwietnia 2019 r., sygn. II SA/Kr 39/19 (LEX nr 2675517), że „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym narzędziem kształtowania ładu przestrzennego gminy, instrumentem jej polityki przestrzennej. Akt ten stanowi powszechnie na danym obszarze obowiązujące prawo, które ten ład kształtuje - wyznacza urbanistyczne ramy, w jakich na tym obszarze można zainwestowania. Decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego i ustaleniu warunków zabudowy wydawane są jedynie wtedy, gdy na danym obszarze plan miejscowy nie obowiązuje. Przepisy ustawy preferują ustalenia przestrzenne dokonywane kompleksowo, w akcie stanowiącym akt prawa miejscowego, w stosunku do tych dokonywanych w decyzjach administracyjnych. Konsekwencją tego są zapisy zamieszczone w art. 58 ustawy. Zawieszenie postępowania o ustalenie lokalizacji celu publicznego, podobnie jak analogiczna regulacja dotycząca decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, ma służyć pewnemu celowi. Celem tym jest ochrona danego obszaru przed zainwestowaniem niezgodnym z zamiarem prawodawcy lokalnego już na etapie poprzedzającym przystąpienie do uchwalania planu a także w jego trakcie jego procedowania.

Fakt, że ustawodawca dopuścił możliwość zawieszenia postępowania jeszcze na etapie przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do uchwalania planu, przesądza, iż (...) organ nie musi badać ani wykazywać, że przez okres 12 miesięcy, na który może postępowanie zawiesić, plan zostanie uchwalony. Nie można

bowiem przewidzieć tej okoliczności skoro jeszcze plan nie jest procedowany a samo procedowanie nie jest uzależnione jedynie od sprawności prawodawcy lokalnego (rady gminy). Fakt, że podmiot który w pierwszej instancji prowadzi postępowanie o ustalenie lokalizacji celu publicznego (wójt, burmistrz czy prezydent miasta) aktywnie uczestniczy w procedurze planistycznej nie zmienia tego, że rada gminy ustalająca plan jest odrębnym organem (art. 11a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (...)). Organ administracji nie może przewidzieć zatem jak długo potrwa procedowanie poprzedzające podjęcie uchwały o uchwaleniu planu, co nie zmienia faktu, że może postępowanie zawiesić na okres 12 miesięcy, a jeżeli plan nie zostanie w tym czasie uchwalony zobligowany jest postępowanie podjąć."

Teren, na którym zaplanowano inwestycję 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. 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. Rolą organu jest zagwarantowanie ładu przestrzennego w badanym obszarze eksponowanym w krajobrazie miasta. Ignorowanie wymagań ładu przestrzennego stanowiłoby szczególnie rażące nadużycie. Z tych względów sposób zagospodarowania terenu, na którym znajdują się działki objęte wnioskiem powinien zostać ustalony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z powołanym wyżej art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ wydający decyzję o warunkach zabudowy może zawiesić postępowanie na okres 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku. W przypadku niepodjęcia przez Radę m.st. Warszawy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu zagospodarowania w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania, organ podejmie zawieszone postępowanie.

Biorąc powyższe pod uwagę, **niniejsze postępowanie administracyjne zostaje zawieszone na 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku, tj. do 22 grudnia 2022 r.**

Stronom zapewniono czynny udział w prowadzonej sprawie.

Zawieszenie postępowania wstrzymuje bieg terminów przewidzianych w kodeksie, zgodnie z art. 103 k.p.a.

Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem Zarządu Dzielnicy Ursynów w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia.

Zażalenia na postanowienie należy składać w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Ursynów, Al. KEN 61, 02-777 Warszawa, za pośrednictwem poczty lub drogą elektroniczną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Pan Jacek Szczygielski
Prowadzący działalność gospodarczą pod firmą:
JSF Real Estate Jacek Szczygielski
reprezentowany przez pełnomocnika
adw. Piotra Jakubicza

z up. ZARZĄDU DZIELNICY URSYNÓW
M.ST. WARSZAWY
Bożena Kulowska
Zastępca Naczelnika
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Ursynów
-298-

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. Orla 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. 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