



**PREZYDENT MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY**

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa,  
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02  
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

KANCELARIA SENATU  
Biuro Prac Senackich  
Wpłynęło 29.05.2017r.  
Nr dz. 3096 P. blue

Warszawa, 26.05.2017 r.

OU-KRD.030.24.2017.78

**Pan Marek Rocki**  
**Senator RP**

W odpowiedzi na pismo w sprawie Pana M S. i Pana S S uprzejmie informuję, że decyzja nr Zarządu Dzielnicy W m.st. Warszawy z dnia 7 maja 2008 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-biurowo-usługowego na działkach ewidencyjnych nr i z obrębu w Warszawie została wydana w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych, w szczególności na podstawie art. 61 ust. 1 oraz art. 56 w związku z art. 64 ust. 1, a także rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z ww. ustawy wynika, że decyzja o warunkach zabudowy może zostać wydana po łącznym spełnieniu następujących warunków, a dla przedmiotowej sprawy organ ustalił poniższe fakty:

- a) teren ma dostęp do drogi publicznej – co zostało uzgodnione z zarządcą drogi, Zarządem Dróg Miejskich, w trybie art. 53 ust. 4 pkt 9 u.p.z.p.,
- b) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – na nieruchomości znajdowały się budynki przyłączone do miejskich sieci uzbrojenia terenu,
- c) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – zgoda ta nie była wymagana w związku z położeniem nieruchomości w granicy administracyjnej miasta, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- d) 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 – co wykazała sporządzona, zgodnie z ww. rozporządzeniem, analiza urbanistyczna,

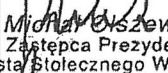
- e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – za które nie można uznać studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, bowiem zgodnie z art. 9 ust. 5 u.p.z.p. nie jest ono aktem prawa miejscowego.

Ww. rozporządzenie reguluje zakres oraz proces sporządzania analizy urbanistycznej, o której mowa w punkcie d). Stosownie do rozporządzenia organ wyznaczył granice obszaru analizowanego i na jego podstawie ustalił wymagania nowej zabudowy w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników, w tym gabaryty i formę architektoniczną obiektu budowlanego, linię zabudowy oraz wskaźnik intensywności wykorzystania terenu – a więc wszelkie niezbędne elementy wymienione w rozporządzeniu. W sąsiedztwie znajdowała się zabudowa umożliwiająca, w myśl zasady „dobrego sąsiedztwa”, realizowanie obiektów usługowych zgodnie ze złożonym wnioskiem i organ po kumulatywnym spełnieniu wszelkich przesłanek wymienionych w ustawie oraz na podstawie przeprowadzonej analizy sąsiedztwa zobowiązany był do wydania decyzji pozytywnej.

Odnosnie praktyki przedkładania projektów decyzji o warunkach zabudowy na posiedzenie Zespołu Koordynującego przy Prezydencie m.st. Warszawy należy wskazać, że informacje w tym zakresie pojawiały się przy piśmie znak AM-AMD-POK-0717/146/1/09 z dnia 1 października 2009 r., skorygowanym pismem znak AM-AMD-POK-0717-161-1-09 z dnia 29 października 2009 r., tj. po dacie wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W związku z powyższym, w dniu wydania decyzji nr \_\_\_\_\_ z dnia 7 maja 2008 r. o warunkach zabudowy, organ nie posiadał instrumentów prawnych do zapobieżenia sytuacji opisanej w otrzymanej interwencji poselskiej, a decyzja została wydana zgodnie z obowiązującym prawem.

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

  
Michał Olszewski  
Zastępca Prezydenta  
Miasta Stołecznego Warszawy