

Uwagi do lokalizacji zabudowy przy ul Gdańskiej

Written by Paulina Sikorska
Tuesday, 16 April 2019 19:48

There are no translations available.

Warszawa, 15.04.2019
Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego
Urzędu m.st. Warszawy
Ul. Marszałkowska 77/79
00-683 Warszawa

Uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn: ?Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi lub handlowymi, garażem podziemnym oraz zjazdem na działce ewidencyjnej 32 i 33 w obrębie 7-04-14 przy ul. Gdańskiej 5/7 w dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy?

UWAGA FORMALNA

Teren objęty postępowaniem położony jest na terenach oznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (dalej Studium) symbolem M2(12). Tereny te przeznaczone są dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o wysokości ok. 12m). Ustalenia szczegółowe Studium dla tego obszaru brzmią:

" M 2 - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

na których:

- ustala się priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej?

- dopuszcza się lokalizowanie:

- na terenach M 1 i M 2 funkcji usługowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 45% powierzchni zabudowy na terenie?.

Prawidłowa interpretacja cytowanych powyżej zapisów studium ma istotne znaczenie, bowiem w myśl art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r., poz. 1496 ze zm.; dalej jako "ustawa mieszkaniowa"), inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, **pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.**

O ile zatem inwestycja mieszkaniowa realizowana w trybie ustawy mieszkaniowej może powstać niezależnie od ustaleń miejscowego obowiązującego na danym terenie, o tyle nie może być ona sprzeczna z ustaleniami studium. Przy czym warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane (art. 5 ust. 4 ustawy mieszkaniowej).

Mając na uwadze powszechną i ugruntowaną w orzecznictwie sądowym, zapadłym na tle art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wykładnię pojęcia "zgodności ze studium", należy podnieść, że wymagana przez ustawę "zgodność" unormowań planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy nie oznacza ich pełnej tożsamości, **to jednak nie oznacza pełnej dowolności w kształtowaniu przeznaczenia i warunków zagospodarowania w planie zagospodarowania** przestrzennego przez organy planistyczne.

W podobnym tonie wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny, który w wyroku z dnia 21 czerwca 2016 r., sygn. akt II OSK 2593/14, zapadłym na tle sprawy dotyczącej oceny zgodności planu ze studium warszawskim, właśnie w zakresie funkcji M2.12 uznał, że "zakres swobody organów planistycznych w kształtowaniu ustaleń planu nie jest dowolny i treść studium niesie także pewne ograniczenia".

Powyższe rozważania dotyczące rozumienia pojęcia "zgodności" planu ze studium mogą być pomocne w odkodowaniu normy z art. 5 ust. 4 ustawy mieszkaniowej, gdzie wskazuje się, że inwestycja mieszkaniowa realizowana w ramach ustawy mieszkaniowej może być uznana za dopuszczalną o ile nie jest sprzeczna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jeśli bowiem wykładnia pojęcia "zgodności ze studium" nie oznacza swobody w interpretowaniu tego pojęcia, to również przesłanka "niesprzeczności ze studium" winna podlegać podobnym zasadom.

W literaturze prawniczej wskazuje się, że studium jest formą realizacji obowiązku prowadzenia polityki przestrzennej przez samorządowe władze lokalne i jest nie tylko aktem określającym założenia lokalnej polityki przestrzennej, lecz zawiera ustalenia wiążące przy sporządzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, pod red. Z. Niewiadomskiego, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2008, s. 78 i nast.).

Literalna (językowa) wykładnia zapisów studium, odnoszących się do terenów oznaczonych w studium symbolem M2 (12) potwierdza, że zamysłem Rady m.st. Warszawy było przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Świadczy o tym zapis wskazujący na podstawową funkcję tego terenu. Również przeznaczenie uzupełniające nie daje podstaw aby przyjąć, że na tym terenie dopuszczono realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jak wynika bowiem z zapisów studium, na terenie M2 (12) uzupełniająco przewidziano funkcję usługową, przy czym zalecono by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie.

Jeżeli zatem ustalenia studium nie przewidują na terenie o funkcji M2. (12) realizacji zabudowy wielorodzinnej, nie można uznać - jak chce tego inwestor - że wobec braku wyraźnego zakazu zabudowy wielorodzinnej, taka zabudowa jest dopuszczalna. Skoro w studium podano jakie jest przeznaczenie podstawowe i uzupełniające dla tego terenu, to ustalenia te mają charakter wiążący i nie mogą być interpretowane rozszerzająco. Odmienna wykładnia tych zapisów studium nie oznaczałoby swobody organów planistycznych przy tworzeniu i uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lecz skutkowałaby całkowitą ich dowolnością w tym zakresie, czyniąc tym samym związanie ustaleniami wynikającymi ze studium całkowicie iluzorycznym, a wręcz fasadowym.

Ustalenia Studium ograniczają także wysokość zabudowy na tym terenie do 12 m, **zatem**

Uwagi do lokalizacji zabudowy przy ul Gdańskiej

Written by Paulina Sikorska
Tuesday, 16 April 2019 19:48

proponowana zabudowa wielorodzinna o wysokości 22,5 m winna być również uznana jako sprzeczna ze studium.

Powyższe wskazuje, że wnioskowana przez inwestora, w trybie ustawy mieszkaniowej, dotycząca realizacji na przedmiotowym terenie zabudowy wielorodzinnej, jest sprzeczna z ustaleniami studium. To z kolei potwierdza, że warunek z art. 5 ust. 4 ustawy mieszkaniowej nie został przez inwestora spełniony.

UWAGA MERYTORYCZNA

Działka objęta postępowaniem położona jest na terenach o mieszanej funkcji mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej. Zabudowa w jej bezpośrednim otoczeniu nie przekracza wysokości 15m. Projektowana wysokość zabudowy wykracza ponad ten gabaryt. Nie ma to żadnego uzasadnienia względami kompozycyjno - przestrzennymi. Niezależnie od funkcji projektowanej zabudowy, jej wysokość nie powinna przekraczać najwyższej w bezpośrednim sąsiedztwie tzn. 15m. Z punktu widzenia zasad kształtowania krajobrazu miejskiego, **wysokość zabudowy na analizowanej działce nie powinna przekraczać 12 m.**

Sekretarz Zarządu OW TUP

Prezes OW TUP

Joanna Dziejic - Bukowska

Marcin Świetlik