

Written by Grzegorz Buczek
Sunday, 19 September 2010 12:00

There are no translations available.

arch. **Grzegorz A. BUCZEK**, PRA, SARP, wiceprezes TUP
członek Rady Architektury i Rozwoju Warszawy
członek – sekretarz Głównej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej

Szanowna Pani
prof. Hanna Gronkiewicz - Waltz
Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

Urząd Miasta st. Warszawy,
Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa

„**List Otwarty**”

dot.: **konieczności zachowania spójności decyzji o wzizt z polityką przestrzenną Miasta st. Warszawy**

Szanowna Pani Prezydent !

W ostatnich latach, tak w poprzedniej jak i kończącej się kadencji Rady m. st. Warszawy wielokrotnie zabierałem publicznie głos, także podczas posiedzeń powołanej przez Panią Prezydent Rady Architektury i Rozwoju Warszawy, w sprawie nadrzędności polityki przestrzennej Miasta st. Warszawy zapisanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta nad oba typami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Czyniłem tak, gdyż oczywista dla mnie – jako współautora projektu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - konieczna zgodność działań ze sfery tzw. „realizacji urbanistycznej” z zapisami studium gminnego nie była niestety przestrzegana w Warszawie... Wyrażało się to w powszechnym wydawaniu obu typów decyzji o wzizt w niespójności z głównymi celami dotyczącymi ochrony ładu przestrzennego Stolicy - tak Strategii rozwoju Warszawy do 2020 roku jak i samego Studium oraz z jego istotnymi zapisami, a wręcz w rażącej z nimi sprzeczności. Miało to często miejsce także w

Written by Grzegorz Buczek

Sunday, 19 September 2010 12:00

sytuacji zaawansowania procedur sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co skutkowało nawet niemożnością ich uchwalenia, a w rezultacie także destrukcją ładu przestrzennego naszego Miasta, naruszeniem istotnych wartości jego struktury funkcjonalno – przestrzennej oraz tych ze sfery dziedzictwa kulturowego, no i – co przecież równie ważne – marnotrawstwem publicznych środków przeznaczanych na prowadzenie przez administrację samorządową Miasta i jego Dzielnic takich „wewnętrznie sprzecznych” działań. Najbardziej spektakularnym przykładem takich nieprawidłowości było zawieszenie prac nad projektem planu miejscowego Żoliborza Południowego, wobec niemożności pogodzenia w jego treści odnośnych zapisów Studium i sprzecznych z nimi warunków zabudowy ustalonych w licznych decyzjach o wz oraz uzyskanych na ich podstawie pozwoleń na budowę. Podobne przykłady można niestety mnożyć...

„Linia obrony” promotorów takiej praktyki „realizacji urbanistycznej” sprowadzała się zwykle do stwierdzeń o braku ustawowego obowiązku uwzględniania zapisów Studium Miasta przy ustalaniu warunków zabudowy w sytuacji braku planu miejscowego oraz powoływanie się na – potwierdzające jakoby ten sposób myślenia i działania – orzecznictwo SKO i WSA. W tej sytuacji oraz wobec pojawiających się w mediach wypowiedzi o konieczności zmiany takiego stanu spraw i zastopowania dalszej destrukcji ładu przestrzennego Warszawy przez działania administracji (i niestety także przez odnośne orzecznictwo SKO i WSA) nie respektujące polityki przestrzennej Stolicy oraz powszechnie obowiązujących przepisów dot. sfery ładu przestrzennego, pozwalam sobie zwrócić uwagę Pani Prezydent na niezwykle istotny, przywoływany ostatnio przez prasę, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego. Został on wydany w rozprawie kasacyjnej przez trzyosobowy skład NSA w Warszawie dnia 6.VIII.2009 r. [II OSK 1250/08]. Dotyczył sprawy ustalenia przez prezydenta miasta T. (Torunia ?) decyzji o warunkach zabudowy dla „budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z sześcioma mieszkaniami i parkingiem podziemnym” - „w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dwukondygnacyjnej o charakterze szeregowym i jednokondygnacyjnej gospodarczej.” Podmiot skarżący niekorzystne dla niego decyzje i wyroki wnoszący o kasację do NSA, wskazałm. in. na „zapis Studium uikzp miasta T. (...) zgodnie z którym, na przedmiotowym terenie przewidziano zabudowę mieszkaniową jednorodziną”. W uzasadnieniu swego wyroku uchylającego wyrok WSA i przekazującego sprawę do ponownego rozpatrzenia NSA stwierdził m.in.: „ Ratio legis art. 61 ustawy [o pizp] „jest ochrona ładu przestrzennego”. Ma on na celu powstrzymanie zabudowy nie dającej się pogodzić z zabudową już istniejącą na terenach, gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego. Celem tej normy jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, określonego w art. 2 pkt 1 ustawy (...). Przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy wprowadza na grunt polskiego prawa zasadę tzw. dobrego sąsiedztwa, uzależniającą zmianę zagospodarowania terenu od dostosowania się do określonych cech już zagospodarowanego terenu sąsiedniego. (...) „Nie ulega wątpliwości (...) iż stosownie do art. 9 ust. 5. Ustawy studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie może stanowić podstawy prawnej do wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Trafnie jednak (...) wskazano (...) we wniesionej kasacji, iż powyższa regulacja nie oznacza, że decyzje administracyjne wydawane dla terenów objętych studium mogą być sprzeczne z jego ustaleniami. (...) przeznaczenie terenu w studium, które jest aktem wewnętrznie obowiązującym w gminie, będzie miało znaczenie przy uchwalaniu planu. (...) Według prezentowanego w doktrynie poglądu, a który skład orzekający

List Otwarty dot. konieczności zachowania spójności decyzji o wzizt z polityką przestrzenną Miasta

Written by Grzegorz Buczek

Sunday, 19 September 2010 12:00

(...) podziela, studium uizkp stanowi „swego rodzaju aksjologiczną podstawę wszelkich działań podejmowanych na terenie gminy w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. (...) Z treści studium powinny wynikać lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Skonkretyzowane działania w zakresie zmiany przeznaczenia terenu (...) przewidziane w mpzp oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, powinny być realizowane zgodnie z tymi zasadami” (T. Bąkowski, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Komentarz, Kraków 2004, s. 54). Odmienna interpretacja roli studium prowadziłaby do sprzeczności z podstawowymi zasadami zagospodarowania przestrzennego: zasadą spójności polityki przestrzennej państwa oraz zasadą wzajemnej spójności aktów planowania przestrzennego, przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszarów (por. Z. Leoński, M. Szewczyk, Zasady prawa budowlanego i zagospodarowania przestrzennego, Bydgoszcz – Poznań 2002, s. 54-60). Powodowałoby to sytuacje, że w której określony zapis studium musiałby być uwzględniony w uchwalonym dla danego terenu planie miejscowym (...), natomiast wydana dla tego samego terenu decyzja o warunkach zabudowy mogłaby być z tym zapisem studium całkowicie sprzeczna. Taka wykładnia (...) byłaby nie do pogodzenia z zasadami prawnego systemu planowania przestrzennego i niedopuszczalna w demokratycznym państwie prawnym, a przez to sprzeczna z Konstytucją.”

Mam nadzieję, że cytowany wyrok NSA spowoduje, że dotychczasowa zła praktyka wydawania decyzji o wzizt w niezgodności z celami strategii rozwoju i polityki przestrzennej Warszawy oraz zapisami jej Studium uizkp, prowadzona w szczególności przez Wydział Realizacji Urbanistycznej Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta, ale także w wydziałach architektury urzędów Dzielnic warszawskich, zostaną przez Panią Prezydent zbadane i powstrzymane. Powinno tak się stać nie tylko wobec ustawowej, a wręcz Konstytucyjnej konieczności utrzymania spójności w działalności administracyjnej j.s.t., w tym Miasta st. Warszawy, z lokalnie definiowanymi politykami, zwłaszcza z polityką przestrzenną, ale przede wszystkim wobec naglącej potrzeby wzmocnienia ochrony ładu przestrzennego oraz dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego naszego Miasta.

Gorąco o to apeluję !

[Grzegorz A. Buczek]

w Warszawie, 13 września 2010 r.

Post scriptum: ze względu na wagę poruszanej sprawy oraz nieskuteczność moich wcześniejszych podobnych wypowiedzi na zamkniętych fachowych forach, zdecydowałem się tym razem na formę „listu otwartego”.

[G.A.B]