



**MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA**

Podsekretarz Stanu

Tomasz Żuchowski

DPP.054.79.2016.MP

NK: 140081 /16

SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 23.08.2016
nr. 5588 podpis. *Blue*

GABINET MARSZAŁKA SENATU
wpłynęło dn. 23.09.2016r.
nr. 4554 podpis. *mb*

Warszawa, dnia 20 września 2016 r.

**Pan
Stanisław Karczewski**

Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na pismo z dnia 26 lipca 2016 r. dotyczące oświadczenia złożonego przez senatora Czesława Ryszkę podczas 23 posiedzenia Senatu RP z dnia 22 lipca 2016 r. w sprawie planu zabudowy działek na mokotowskim osiedlu Wierzbno, przedstawiam następujące stanowisko.

Na wstępie należy zauważyć, że zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 poz. 778 z późn. zm., dalej: *upzp*), w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy, organami właściwymi są jej władze. Sporządzenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, a ich uchwalenie – do zadań rady gminy. Określenie warunków zagospodarowania terenu nieobjętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego również jest zadaniem wskazanego wyżej organu wykonawczego gminy.

Zgodnie z ogólnodostępnymi informacjami na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju m. st. Warszawy teren posesji przy ul. Modzelewskiego 61-67, Woronicza 32 i Bukietowej 2 nie jest objęty obowiązującym jak i sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku lokalizacja omawianej inwestycji na ww. terenie winna nastąpić w drodze decyzji o warunkach zabudowy (dalej: decyzji WZ), wydanej przez prezydenta miasta w trybie art. 59 i 60 *upzp*. Warunki niezbędne do wydania pozytywnej decyzji WZ określa art. 61 ust. 1 *upzp*:

Art. 61. 1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) 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 kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

Za szczególnie istotną należy tu uznać konieczność spełnienia tzw. zasady „dobrego sąsiedztwa” wyrażonej w pkt 1 cytowanego przepisu, określającej wymóg kontynuacji funkcji istniejącej na obszarze analizowanym, wyznaczonym w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588), który musi być wzięty pod uwagę przy wyznaczaniu obszaru analizowanego przez organ wydający decyzję.

Resort dostrzega wskazany problem niewystarczającej ochrony pozbawionych planu miejscowego ogólnodostępnych terenów wewnątrzsiedlowych na zabudowanych obszarach miast przed niepożądanym dogęszczaniem zabudowy. Proces ten następuje w drodze realizacji nowych obiektów w przestrzeniach pomiędzy istniejącymi budynkami, na podstawie decyzji WZ, które – mimo iż zgodnie z intencją ustawodawcy miały być narzędziem uzupełniającym system planowania przestrzennego oparty o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – mają destrukcyjny wpływ na działanie tego systemu. Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 *upzp*, przy spełnionych warunkach określonych w art. 61 ust. 1 ustawy nie można odmówić wydania decyzji WZ, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Do przepisów tych należy zaliczyć rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422). Rozporządzenie ustala warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia, ich usytuowanie na działce budowlanej oraz zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę. W § 13 rozporządzenia zostały ustalone wymagania dotyczące takich relacji przestrzennych w zabudowie, aby zapewniały one w przeciętnych warunkach pogodowych, w porze dziennej, optymalny dopływ światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Natomiast § 60 określa wymagania dotyczące nasłonecznienia pokoi w mieszkaniach i pomieszczeń przeznaczonych do zbiorowego pobytu dzieci w żłobkach, przedszkolach i szkołach; wymagania te odnoszą się zarówno do pomieszczeń w budynkach projektowanych, jak i pomieszczeń w istniejącej zabudowie sąsiedniej.

Powszechność stosowania i łatwość uzyskania decyzji WZ negatywnie wpływają na aktywność planistyczną gmin, co skutkuje brakiem dla wielu terenów zainwestowanych regulacji zapewniających pożądany standard zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto, brak jest regulacji ustawowych umożliwiających gminom kształtowanie ładu przestrzennego na obszarach pozbawionych planów. Z uwagi na powyższe, oraz na ukształtowaną linię orzecznictwa sądowo-administracyjnego przyznającą w kwestii „prawa do zabudowy” prymat indywidualnym uprawnieniom właścicielskim nad interesem publicznym, utrudnione jest zapobieganie „dogęszczaniu” zabudowy poprzez wydawanie decyzji odmownych dotyczących warunków zabudowy w miejscach wymagających szczególnej ochrony.

Odnosnie prośby o sprawdzenie legalności przedmiotowego przedsięwzięcia informuję, iż zgodnie z art. 28 *upzp* nadzór na działaniami gminy w zakresie planowania przestrzennego, w tym trybu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pełni wojewoda. W zakresie postępowań administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, nadzór sprawują organy wyższego stopnia, odpowiednio: dla decyzji WZ – samorządowe kolegium odwoławcze, dla decyzji ws. pozwolenia na budowę – wojewoda.

Ponadto informuję, iż mieszkańcy okolicznych nieruchomości, na które planowana inwestycja będzie oddziaływać, mają możliwość ingerencji na etapie procedury wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę o ile przysługuje im tytuł prawny do tych nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 23) stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Ponadto art. 28. ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290, z późn. zm.) precyzuje, iż stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Przepisy tej ustawy dają ponadto stronom postępowania możliwość odwołania od decyzji o pozwoleniu na budowę, a także złożenia skargi na ostateczną decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Dodatkowo należy także wspomnieć o możliwości wynikającej z przepisów art. 63 *upzp* ubiegania się o odszkodowanie od inwestora, jeżeli decyzja o warunkach zabudowy spowoduje, że korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Jednocześnie informuję, iż uregulowanie zidentyfikowanych problemów w systemie planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym kwestii lokalizacji zabudowy na obszarach nieobjętych planami miejscowymi, należy do zakresu Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego, nad którym obecnie w tutejszym resorcie trwają intensywne prace legislacyjne (projekt Kodeksu jest konsultowany wewnętrznie). Nowe regulacje będą zmierzać do poprawy jakości przestrzeni oraz do zapewnienia planowania rozwoju zabudowy w sposób racjonalny i adekwatny do aktualnych potrzeb społeczności lokalnych, przy jednoczesnym zapewnieniu możliwie szerokiej partycypacji społecznej w procesie planowania przestrzennego, aby uniknąć tego typu sytuacji.

2 wyprzedem' orantm

PODSEKRETARZ STANU

Tomasz Żuchowski