

3/2022

RAPORT

Z TOCZĄCYCH SIĘ POSTĘPOWAŃ
O WYDANIE DECYZJI O
WARUNKACH ZABUDOWY I
ZAGOSPODAROWANIA TERENU
W ZAKRESIE NIERUCHOMOŚCI
POŁOŻONYCH NA TERENIE
DZIELNICY WŁOCHY M.ST.
WARSZAWY.

30 GRUDNIA

STOWARZYSZENIE NASZE WŁOCHY



NASZE WŁOCHY
STOWARZYSZENIE



**KOMITET
DO SPRAW
POŻYTKU
PUBLICZNEGO**



Sfinansowano przez Narodowy Instytut
Wolności - Centrum Rozwoju Społeczeństwa
Obywatelskiego ze środków Programu Rozwoju
Organizacji Obywatelskich na lata
2018 – 2030



Rządowy Program
Rozwoju Organizacji
Obywatelskich
na lata 2018–2030
PROO

Wstęp

Dzielnica Włochy w niewielkim stopniu posiada uchwalone, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to tylko 12% powierzchni dzielnicy, co stawia Włochy na ostatnim miejscu spośród wszystkich osiemnastu dzielnic Warszawy. Poza terenem Starych Włoch, oraz kilkoma miejscowymi mikroplanami, dla znacznej części dzielnicy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, albo są w trakcie procedowania, albo procedura ta w ogóle nie jest wszczęta. Wskazać należy, że nawet w przypadku rozpoczętej procedury prac nad planem zagospodarowania przestrzennego dla konkretnego obszaru dzielnicy, jest to procedura wieloletnia. W 2018 roku Miasto st. Warszawa, podało, że średni czas pracy nad przyjęciem planu zagospodarowania przestrzennego to około siedem i pół roku.

Sytuacja ta powoduje niepożądaną niepewność architektoniczną. Jak bowiem powszechnie wiadomo, w przypadku braku uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podstawą przedsięwzięć budowlanych na danym obszarze jest decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (czyli tzw. WZ-etka) wydawana przez miejskich urzędników po przeprowadzeniu postępowania w tym zakresie określonego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Innymi słowy, to co na danym terenie można zbudować, jest każdorazowo określane przez osoby wydające stosowne decyzje z zasadniczym ograniczeniem co do zgodności z przeznaczeniem terenu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy. Nierzadko jednak zdarza się, że decyzje te, jak i sama procedura ich wydawania, są przedmiotem wielu kontrowersji.

Zaznaczyć należy, że część obszaru dzielnicy Włochy uchodzi za Miasto Ogród Włochy. Nazwa ta nawiązuje do idei miasta-ogrodu, która pojawiła się pod koniec XIX wieku w Anglii, autorstwa Ebenezera Howarda, brytyjskiego urbanisty. Idea miasta-ogrodu powstała w odpowiedzi na narastające problemy związane z gęstością zaludnienia, zanieczyszczeniem powietrza, zanieczyszczeniami panującym w miastach. Układ urbanistyczny Włoch, wpisany dziś do ewidencji zabytków, charakteryzował się nawiązaniem do schematu koła. Założenia planistyczne zakładały lokalizację centralnego placu i ciągi zbiegających się ulic do głównej alei. Włochy różnią się od innych podwarszawskich miast-ogrodów większą różnorodnością zabudowy, aczkolwiek z założenia miała przeważać, luźna zabudowa otoczona zielenią.

Niestety w ostatnich latach obserwuje się postępujący proces „deweloperyzacji” dzielnicy, tj. niekontrolowanej społecznie zabudowy, chaosu przestrzennego i architektonicznego, a tym samym niszczenia idei miasta-ogrodu. Najdobitniejszym tego przykładem, jest podjęta ostatnio próba zabudowania wielopowierzchniowymi budynkami mieszkalnymi, znajdującego się niejako „w sercu” Miasta Ogrodu-Włochy przy ul. Rybnickiej 25, terenu boisk sportowych Klubu KS Przyszłość, co zbulwersowało nie tylko mieszkańców nieruchomości przyległych, ale także wielu mieszkańców z różnych części dzielnicy.

Stowarzyszenie Nasze Włochy od wielu lat czyni starania mające na celu zachowanie architektonicznych założeń Miasta Ogrodu Włochy mając na celu przede wszystkim zachowanie niskiej zabudowy, terenów zielonych oraz ograniczenie intensywności zabudowy. Nie bez znaczenia jest tutaj, fakt że jednym z celów wpisanych w statut Stowarzyszenia Nasze Włochy jest utrzymanie ładu architektonicznego oraz promocji idei miasta-ogrodu. Stowarzyszenie Nasze Włochy uważa, że powyższe działania można próbować realizować dwutorowo. Po pierwsze przez społeczne lobbowanie za uchwaleniem jak największej liczby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w jak najkrótszym czasie. Po drugie poprzez rozpowszechnianie świadomości o procedowanych w urzędzie postępowaniach w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz jak najszerszym udziale w tych postępowaniach czynnika społecznego, co umożliwiają ustawa kodeks postępowania administracyjnego, oraz ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a co w szczególności odnosi się do właścicieli nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym postępowaniem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Niejednokrotnie bowiem zdarza się, że to pojawiające się w sąsiedztwie sprzęt budowlany jest pierwszym znakiem tego, że dla pobliskiej działki została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zamiast pisma z urzędu o uznaniu za stronę postępowania. Tak niestety często wygląda proces budowlany na terenie naszej Dzielnicy. Należy pamiętać, że status strony pozwala wziąć czynny udział w postępowaniu łącznie z możliwością zapoznania się aktami sprawy, oraz składaniem odpowiednich wniosków przykładowo - o ograniczenia rozmiarów planowanej zabudowy ze względu na brak wystarczającej ilości miejsc parkingowych w okolicy, lub zbytne ograniczenie dostępu do światła słonecznego.

Podstawą ustalenia stron w postępowaniu o wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu jest art. 28 kodeksu postępowania administracyjnego.

Zasadniczo w sprawie biorą udział inwestor, wnioskodawca oraz podmioty posiadające tytuł prawny do działki inwestycyjnej. Właściciele sąsiednich nieruchomości biorą udział w postępowaniu tylko wtedy, gdy inwestycja narusza ich interes prawny. Najistotniejszym czynnikiem ustalenia istnienia interesu prawnego jest zasięg oddziaływania planowanej inwestycji na nieruchomości sąsiednie oraz uciążliwość dla tych sąsiednich nieruchomości. Nie jest wykluczona sytuacja, że stroną postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będzie właściciel działki położonej nawet w znacznej odległości od terenu inwestycji. Z drugiej strony, jeżeli obszar oddziaływania obiektu mieści się w granicach działki inwestycyjnej, to stroną w sprawie jest wyłącznie inwestor. W praktyce jednak z uwagi na zwarty charakter zabudowy w dzielnicy Włochy takie przypadki powinny stanowić znaczną mniejszość. Każdorazowo to indywidualne cechy danego przedsięwzięcia inwestycyjnego będą wpływały na ustalenia zasięgu oddziaływania na sąsiednie nieruchomości. W zależności od cech planowanej inwestycji, wykonywana tam działalność będzie mogła powodować bowiem oddziaływanie nie tylko na nieruchomości bezpośrednio z jej terenem graniczące, lecz również na nieruchomości położone dalej. Sam obszar oddziaływania jest wyznaczony w danej sprawie przez urzędników prowadzących postępowanie. Niewłaściwe wyznaczenie stron w postępowaniu może być kwestionowane, oraz stanowić podstawę do zaskarżenia decyzji. W praktyce nierzadko zdarza się, że z niezrozumiałych przyczyn za strony nie są uznawani właściciele nieruchomości, którzy z uwagi na oddziaływanie planowanej inwestycji, powinni w postępowaniu o wydanie warunków zabudowy mieć możliwość wzięcia udziału w toczącym się postępowaniu ze wszystkimi tego konsekwencjami, a co najmniej powinni być poinformowani przez urząd o takiej możliwości. Z drugiej strony, brak uznania za stronę przy wszczęciu postępowania nie wyklucza, przystąpienia do toczącego się już postępowania osoby posiadającej interes prawny w danej sprawie, a więc w omawianym przypadku - właściciela nieruchomości, na którego nieruchomość będzie oddziaływać planowane przedsięwzięcie inwestycyjne objęte postępowaniem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a który z uwagi na uznanie administracyjne, niezasadnie nie został uznany za stronę postępowania. Zaznaczyć należy, że każdorazowo podstawą takiego działania będzie wiedza o toczącym się postępowaniu.

W związku z powyższym, Stowarzyszenie Nasze Włochy realizując statutowe cele, a także działania misyjne wskazane w Programie Rozwoju Organizacji Obywatelskich na lata 2018-2030 PROO Priorytet 1a (Wsparcie działań misyjnych i rozwoju instytucjonalnego. Edycja 2021) przygotowało niniejszy raport dotyczący wszczętych

między wrześniem a październikiem 2022 roku postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla nieruchomości znajdujących się na terenie dzielnicy Włochy m.st. Warszawy. Podstawą danych w niniejszym opracowaniu są informacje cyklicznie publikowane przez Urząd Dzielnicy Włochy. Zdając sobie jednak sprawę z możliwych trudności w odnalezieniu tych informacji, a następnie zidentyfikowaniu samej nieruchomości, czy działki ewidencyjnej w danym obrębie, której dotyczy postępowanie, każda pozycja w raporcie została uzupełniona o dodanie mapy poglądowej ułatwiającej jej identyfikację, co może mieć szczególne znaczenie dla właścicieli nieruchomości sąsiednich. Wskazać należy, że na potrzeby niniejszego opracowania uwzględniono postępowania obecnie procedowane - jako takie, do których osoby posiadające odpowiedni interes prawny mogą przystąpić, celem udziału i wpływu na toczące się postępowanie. Tym samym opracowanie nie zawiera informacji o postępowaniach zakończonych wydaniem decyzji w ostatnim czasie. Dodatkowo w opracowaniu nie zostały uwzględnione postępowania dotyczące inwestycji celu publicznego, takie jak np. budowa kanalizacji lub sieci wodociągowej oraz zasadniczo niepowodujące zwiększenia zabudowy danego terenu jak np. zmiana sposobu użytkowania danego budynku. Na końcu wskazano kilka wniosków wyciągniętych z analizy przedstawionych w raporcie postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Stowarzyszenie Nasze Włochy ma nadzieję, że cykliczne ukazywanie się przedmiotowego raportu pozwoli zwiększyć wiedzę mieszkańców dzielnicy Włochy o rozwoju architektonicznym swojej najbliższej okolicy, poprzez przybliżenie informacji na temat toczących się postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dodatkowo skłoni mieszkańców nieruchomości sąsiadujących z planowanymi inwestycjami, do skorzystania ze swoich praw i wstąpienia do toczących się postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadkach gdy niewłaściwie nie zostało to uczynione przez organ administracyjny prowadzący postępowanie.

Wierzimy, że aktywnie, a przede wszystkim wspólnie, możemy uczynić naszą dzielnicę miejscem, z którego razem będziemy zadowoleni.

**Zarząd
Stowarzyszenia Nasze Włochy**

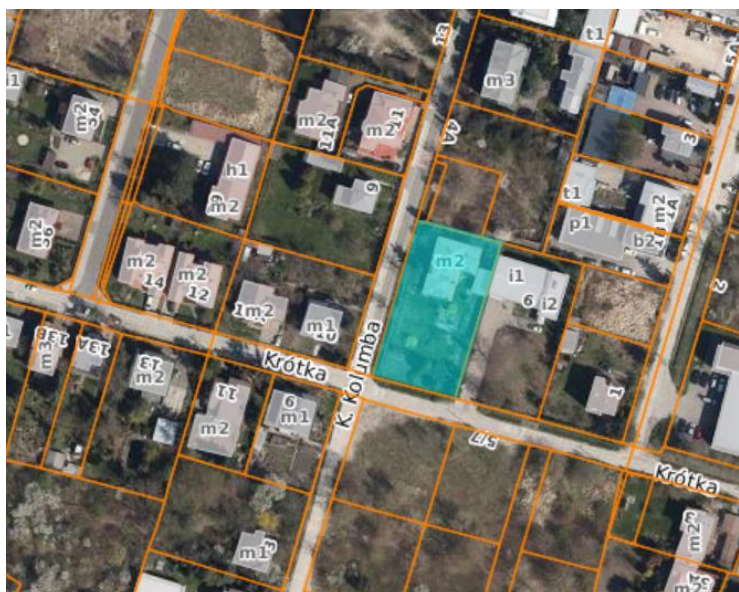
Informacja o wszczętych postępowaniach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na terenie dzielnicy Włochy m.st. Warszawy w okresie wrzesień-październik 2022 r.

1. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo-magazynowego.

Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępowania	05.09.2022
Adres	ul. Jutrzenki
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 17/6 obr. 2-07-21

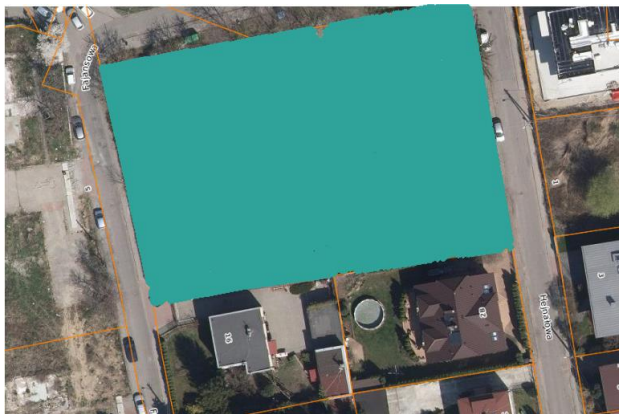


2. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.



Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępowania	06.09. 2022
Adres	ul. Kolumba 4
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 33 obr. 2-07-16

3. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym.



Nazwa wnioskodawcy	Autorska Pracownia Architektury APAR PROJEKT Tadeusz Szumielewicz i Partnerzy sp. z o.o
Data wszczęcia postępowania	09.09.2022
Adres	ul. Fajansowa, ul. Hejnałowa
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 73, 74, 79, 80 obr. 2-05-01

4. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hotelu wraz z zagospodarowaniem terenu, w tym zbiornikiem retencyjnym.

Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępowania	13.09. 2022
Adres	al. Krakowska 42
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 18/2 obr. 2-06-08



5. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym oraz podziemnym zbiornikiem retencyjnym.



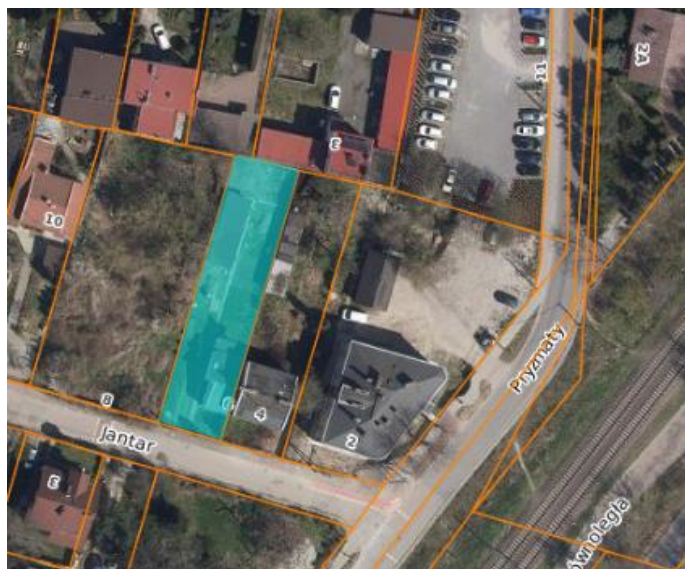
Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępowania	15.09.2022
Adres	ul. Światowa, ul. Pryzmaty
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 97, 98, 99, 106 obr. 2-07-20

6. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego.

Nazwa wnioskodawcy	Tomaszewski sp. z o.o.
Data wszczęcia postępowania	19.09.2022
Adres	al. Krakowska 205/211
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 66/6 obr. 2-05-06



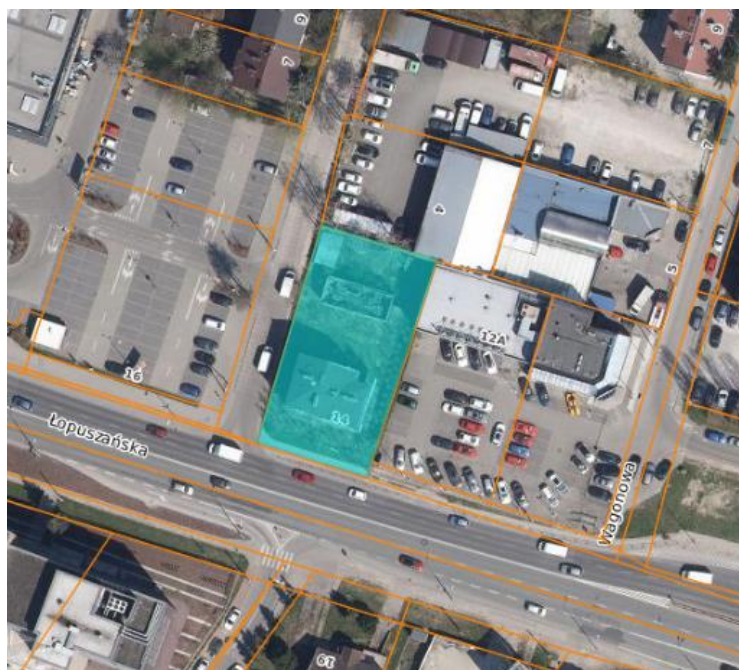
7. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.



Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępownia	21.09. 2022
Adres	ul. Jantar 6
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 46 obr. 2-07-20

8. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego z garażem podziemnym.

Nazwa wnioskodawcy	Devin Investments sp. z o.o.
Data wszczęcia postępownia	23.09.2022
Adres	ul. Narożna 14
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 188 obr. 2-05-01



9. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego.



Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępownia	28.09.2022
Adres	ul. Szyszkowa 13
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 34 obr. 2-07-16

10. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z drogą wewnętrzną.



Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępownia	30.09.2022
Adres	ul. Jutrzenki 92
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 29/4, 30 obr. 2-07-02

11. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku produkcyjno-magazynowo-usługowego z częścią socjalno-biurową oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, zbiornikiem p.poż. Z pompownią, zbiornikiem retencyjnym, wartownią.

Nazwa wnioskodawcy	Heroldrebe sp. z o.o.
Data wszczęcia postępowania	07.10.2022
Adres	ul. Rebusowa 8
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 5/2, 31/6, 6/1 odr. 2-07-15



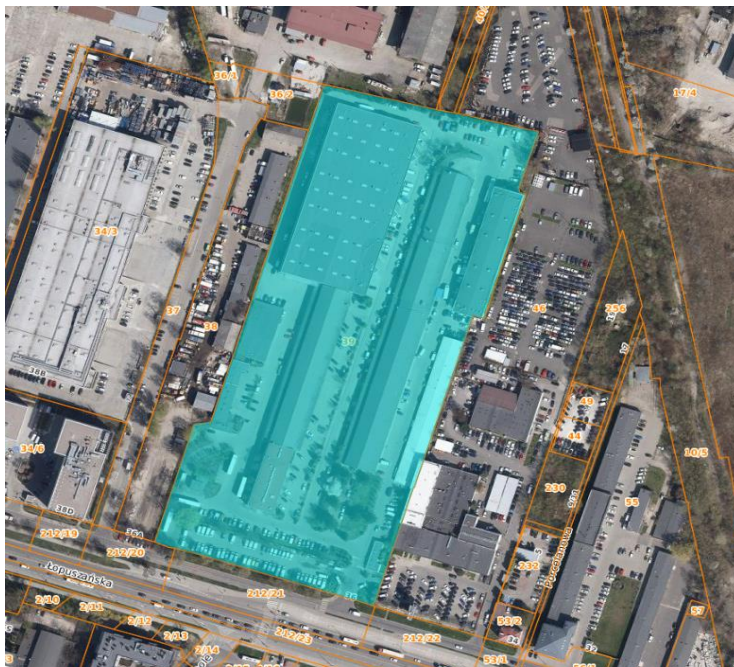
12. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami wbudowanymi w parterze oraz garażem podziemnym.



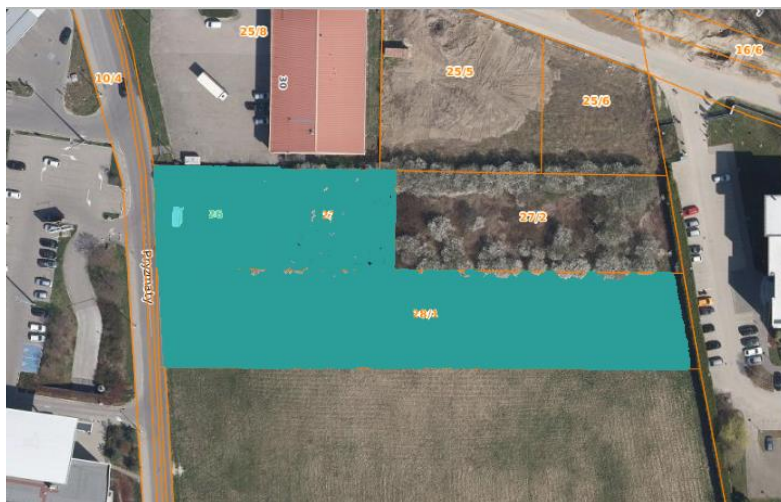
Nazwa wnioskodawcy	QUALIS Engeneering sp. z o.o.,
Data wszczęcia postępowania	07.10.2022
Adres	ul. Fajansowa, ul. Hejnałowa
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 73, 74, 79, 80 obr. 2-05-01

13. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym.

Nazwa wnioskodawcy	Łopuszańska 235 sp. z o.o.
Data wszczęcia postępowania	07.10.2022
Adres	ul. Łopuszańska
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. cz. 39 obr. 2-05-01



14. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową wraz z garażami podziemnymi, drogami wewnętrznymi i parkingiem na poziomie terenu.



Nazwa wnioskodawcy	UNI 13 sp. z o.o.
Data wszczęcia postępowania	10.10. 022
Adres	ul. Pryzmaty
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 26, 27/1, 28/1 z obr. 2-07-21

15. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym.

Nazwa wnioskodawcy	Łopuszańska 235 sp. z o.o.
Data wszczęcia postępowania	11.10.2022
Adres	ul. Łopuszańska 36
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. cz. 39 obr. 2-05-01



16. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie wraz z przebudową i zmianą sposobu użytkowania poddasza w budynku wielorodzinnym.



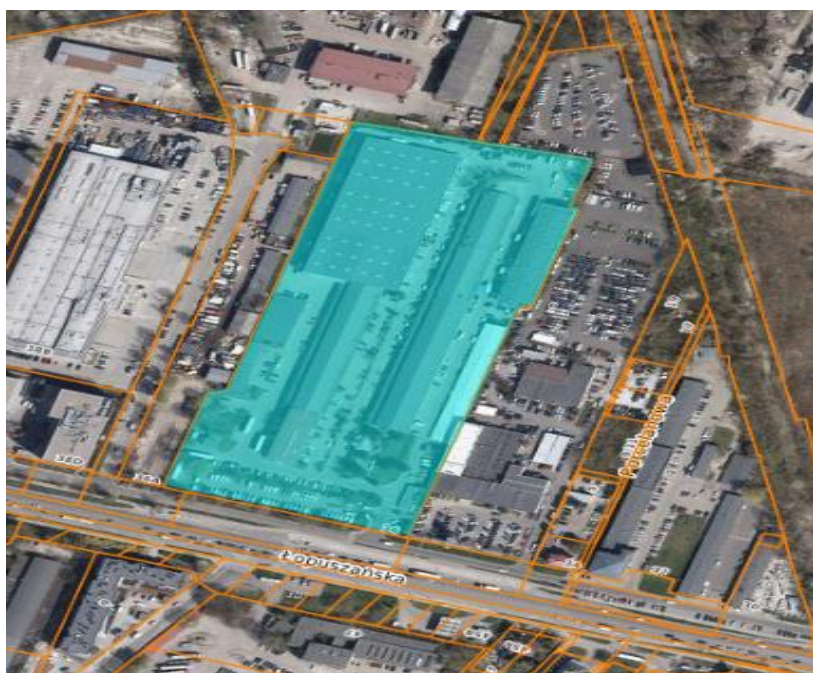
Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępowania	11.10.2022
Adres	ul. Chrobrego 20
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 30 obr. 2-08-22

17. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowego.

Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępowania	17.10.2022
Adres	ul. Koziorożca 5
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 16/1 obr. 2-07-08



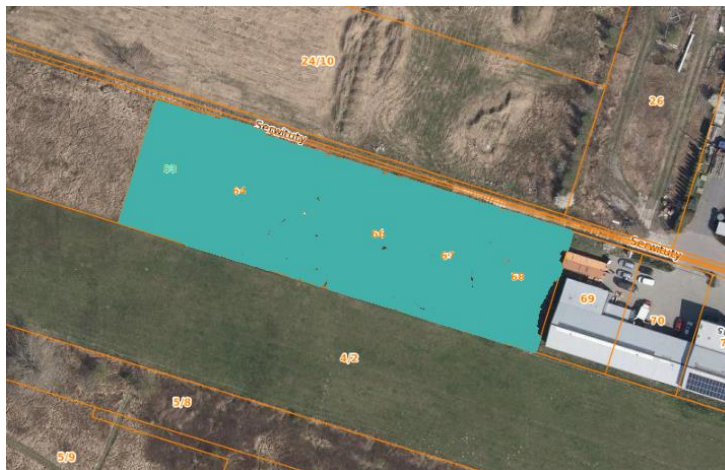
18. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dwóch bryłach, z garażem podziemnym.



Nazwa wnioskodawcy	Łopuszańska 235 sp. z o.o.
Data wszczęcia postępowania	17.10.2022
Adres	ul. Łopuszańskiej 36
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. cz. 39 obr. 2-05-01

19. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwubryłowego garażem podziemnym i drogą wewnętrzną.

Nazwa wnioskodawcy	AD SPV 2 sp. z o.o.
Data wszczęcia postępowania	20.10.2022
Adres	ul. Serwituty
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 63, 64, 65, 66, 67, 68 obr. 2-07-03



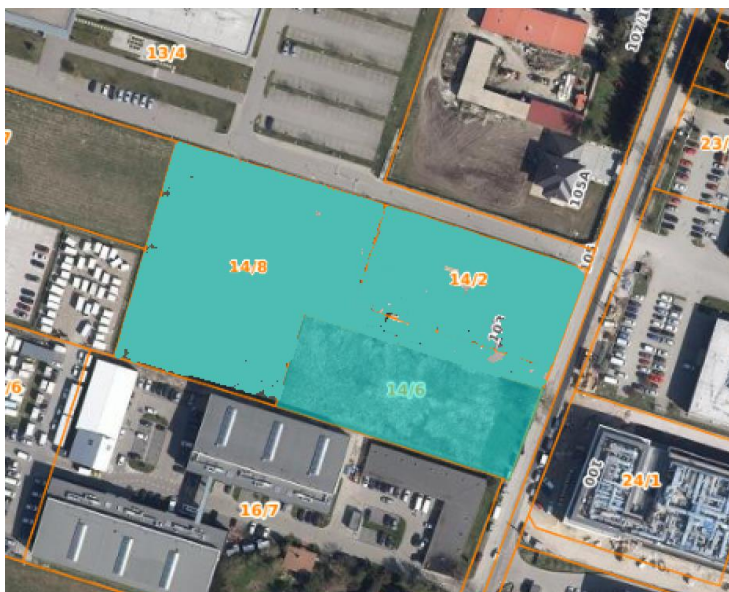
20. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku hotelowego z garażem podziemnym.

Nazwa wnioskodawcy	PMD DTT sp. z o.o. sp. k.
Data wszczęcia postępowania	21.10. 2022
Adres	Al. Krakowska 17
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 56/1, 53/3 z obr. 2-07-19



21. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwubryłowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym i drogą wewnętrzną.

Nazwa wnioskodawcy	Jutrzenki 103 sp. z o.o.
Data wszczęcia postępowania	24.10. 2022
Adres	ul. Jutrzenki 103
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 14/6, 14/2, cz. dz. 14/8 obr. 2-07-01



22. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym.



Nazwa wnioskodawcy	Łopuszańska 235 sp. z o.o
Data wszczęcia postępowania	24.10.2022
Adres	ul. Łopuszańska 36
Oznaczenie ewidencyjne terenu	cz. dz. 38,39 obr. 2-05-01

23. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym.

Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępowania	26.10.2022
Adres	ul. Łopuszańska 38
Oznaczenie ewidencyjne terenu	cz. dz. 214 obr. 2-05-01



Wnioski

- Zgodnie z najaktualniejszą informacją podawaną przez Urząd Dzielnicy Włochy, na dzień wydania niniejszego raportu w okresie wrzesień-październik 2022 r wszczęto 23 postępowania administracyjnych o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu spełniających kryteria wskazane we wstępie raportu, tj. powodujących faktyczną zabudowę danej nieruchomości, niebędących zarazem inwestycją celu publicznego;
- 13 z wszczętych w okresie wrzesień-październik 2022 roku postępowań administracyjnych o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu procedowana jest na wniosek osób prawnych, pozostałe z wniosków osób fizycznych;
- Zasadniczo postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z wniosku spółek prawa handlowego dotyczą nieruchomości powierzchniowo większych, od procedowanych z wniosku osób fizycznych;
- Zdecydowana większość postępowań dotyczy ustalenia możliwości budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, oraz ewentualnymi usługami na parterze, drugą najczęstszą funkcją jest przeznaczenie magazynowo-handlowe i przemysłowe;
- Część postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania dotyczy obszaru ulicy Łopuszańskiej i terenu, dla którego ma być uchwalony miejscowy plan zagospodarowania dla Rakowa, co może świadczyć o fakcie realizacji inwestycji przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania;

