

2/2023

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.

wrzesień 2023

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

Stowarzyszenie Nasze Włochy po raz drugi w 2023 r. publikuje 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.

Niniejszy raport obejmuje postępowania wszczęte od maja do sierpnia 2023 roku. Niestety, w ostatnich latach sytuacja zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Włochy nie uległa znaczącej poprawie. W 2022 r., dla Włoch władze Warszawy uchwaliły tylko dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które z uwagi na niewielki powierzchniowo obszar zwane są mikroplanami. Dotyczą one terenu RKS Okęcie Warszawa (uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXII/2379/2022 z dnia 17.11.2022 r.), oraz rejonu ul. Rybnickiej i ul. ks. J. Chrościckiego (uchwała Rady m.st. Warszawy LXXII/2380/2022 z dnia 17.11.2022 r.). Plany te o charakterze interwencyjnym utrwały istniejący sposób zagospodarowania terenu, zasadniczo o charakterze sportowym, wychodząc naprzeciw społecznym oczekiwaniom pozostawienia takiego sposobu zagospodarowania w ich obszarze. W bieżącym natomiast roku uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Załuski cz. Południowa (uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXX/2611/2023 z dnia 20.04.2023). Obszarowo plan ten obejmuje większy teren niż dwa wyżej wskazane tzw. mikroplany, niestety jest to jedynie około 1/3 całego terenu Załusek znajdująca się pomiędzy Południową Obwodnicą Warszawy a ulicą Na Skraju, oraz ul. Janka Muzykanta od zachodu i projektowaną ulicą od południowego wschodu. Pozostały obszar Załusek obejmuje wciąż procedowany plan zagospodarowania pod nazwą Załuski cz. północna. Tym samym w ostatnich dwóch latach całkowity obszar pokrycia Włoch planami zagospodarowania przestrzennego wzrósł nieznacznie, a Włochy są jedną z dzielnic Warszawy, gdzie wskaźnik pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania jest najmniejszy. Wskazać należy, że nawet w przypadku rozpoczętej procedury prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla konkretnego obszaru dzielnicy, procedura ta ma charakter wieloletni. W 2018 r. m.st. Warszawa podało, że średni czas pracy nad przyjęciem planu zagospodarowania przestrzennego to około siedem i pół roku. Potwierdzają to prace nad wymienionym wyżej miejscowym planem zagospodarowania Załuski cz. południowa. Prace nad miejscowym planem zagospodarowania dla tego terenu zapoczątkowano uchwałą inicjującą Rady m.st. Warszawy nr LXXXIX/2241/2014 z dnia

28.08.2014. Po ponad siedmiu latach prac nad planem uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LV/1701/2021 z dnia 14.10.2021 r. dokonano podziału obszaru, dla którego miał być sporządzony miejscowy plan zagospodarowania na dwie części - Załuski cz. południowa i północna. Dalej, po upływie półtora roku wspomnianą uchwałą Rady m.st. Warszawy z dnia 20.04.2023 r. dokonano uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla części południowej. Łącznie daje nam to blisko 9 lat prac nad miejscowym planem dla tego obszaru. Co z miejscowym planem zagospodarowania Załuski część północna? Kiedy wejdzie w życie? Tego obecnie nie wiemy. Nie jest to jednak rekordowo długo sporządzany w dzielnicy plan. To miano dierży plan sporządzany dla obszaru Wiktoryna pod nazwą Wiktoryn – część A. Uchwała o przystąpieniu została podjęta w marcu 2009 r., więc za kilka miesięcy upłynie 15 lat od przystąpienia do jego sporządzania.

Taka sytuacja powoduje niepożądaną niepewność architektoniczną, ponieważ dla większości obszaru dzielnicy podstawą realizowanych inwestycji prywatnych na terenie Włoch są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, popularne WZ-etki. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawana jest 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. Nierzadko jednak zdarza się, że decyzje te, jak i sama procedura ich wydawania, są przedmiotem wielu kontrowersji.

Zaznaczyć należy, że część obszaru dzielnicy Włochy tworzy Miasto-Ogród Włochy. Nazwa ta nawiązuje do idei miasta-ogrodu, która pojawiła się pod koniec XIX w. w Anglii, autorstwa Ebenezera Howarda, brytyjskiego urbanisty. Idea miasta-ogrodu powstała w odpowiedzi na narastające problemy związane z gęstością zaludnienia i zanieczyszczeniem powietrza 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, choć 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 przykładem była podjęta próba zabudowania wielkopowierzchniowymi budynkami

mieszkalnymi znajdującego się niejako „w sercu” Miasta Ogrodu-Włochy terenu boisk Klubu Sportowego Przyszłość, co zbulwersowało wielu mieszkańców dzielnicy. Sportowy charakter zagospodarowania tego obszaru udało się zachować poprzez uchwalenie wspomnianego wcześniej mikroplanu dla rejonu ul. Rybnickiej i ul. ks. J. Chrościckiego wprowadzonego uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXII/2380/2022 z dnia 17.11.2022 r. Warto dodać, że rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 13.12.2022 r. Wojewoda Mazowiecki częściowo dokonał unieważnienia pojedynczych zapisów planu, wytykając przy tym niekompetencję miejskich urzędników, jednak w zasadniczej części plan ten widnieje jako obowiązujący.

Trzeba zaznaczyć, że na ogólny chaos architektoniczny związany z funkcjonowaniem w systemie prawnym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wskazuje sam ustawodawca wprowadzając gruntowną nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, która została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym w dniu 24 sierpnia 2023 r, a jej przepisy weszły w życie 24 września 2023 r. Jak czytamy, w uzasadnieniu do ustawy *Zgodnie z intencją ustawodawcy z 2003 roku decyzje WZ miały być wykorzystywane sporadycznie, a stały się zjawiskiem powszechnym, powodując chaos przestrzenny*. Przyjęta nowelizacja ustawy gruntownie przemodeluje dotychczasowy system planowania i zagospodarowania przestrzennego funkcjonujący w Polsce. W czym objawiają się nowe rozwiązania wprowadzone ustawą? Przede wszystkim, co należy pochwalić, zwiększony zostaje wpływ społeczeństwa na decyzje podejmowane w planowaniu przestrzennym – w przepisach określono podstawowe zasady prowadzenia czynności planistycznych uwzględniając głos społeczeństwa, w szczególności doprecyzowano formę konsultacji społecznych. Wprowadzono także nowe narzędzie planistyczne – plan ogólny, który będzie uchwalany obligatoryjnie dla całej gminy, posiadając rangę aktu prawa miejscowego. Co więcej, ustalenia zawarte w planie ogólnym będą wiążące zarówno dla planów miejscowych oraz dla decyzji o warunkach zabudowy. Najistotniejszą zmianą jest likwidacja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zagadnienia strategiczne i kierunkowe, w tym kreowanie polityki przestrzennej gminy, będą uregulowane w Strategii rozwoju lokalnego lub ponadlokalnego, jednocześnie zasady realizacji polityki przestrzennej będą znajdować się w planie ogólnym gminy. W końcu, nie bez zmian pozostaną same decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydawanie tych decyzji zostanie powiązane z planem ogólnym co ma w założeniu przeciwdziałać lokalizowaniu zabudowy „w szczerym polu”, co często zmuszało następczo gminy do dodatkowych inwestycji w zakresie komunikacji lub infrastruktury miejskiej i technicznej. Dodatkowo przepisy nowelizacji

powiążą wydawanie decyzji z położeniem na obszarze uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, a także zgodnością z planem ogólnym w zakresie funkcji zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych. Same decyzje nie będą, jak obecnie, wydawane bezterminowo, ich ważność będzie wynosiła 5 lat od dnia, w którym staną się prawomocne. Będzie to czas na pozyskanie pozwolenia na budowę lub rozpoczęcia realizacji inwestycji. Wprowadzone przepisy mają też ułatwić procedury uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W tym celu zostanie wprowadzony tryb uproszczonej procedury planistycznej w konkretnych przypadkach, a także możliwość jednoczesnego prowadzenia procedur dla różnych aktów bez konieczności powtarzania konsultacji społecznych. W końcu, wprowadzony zostanie Rejestr Urbanistyczny w formie systemu teleinformatycznego, który ma stanowić źródło informacji i danych takich jak m.in. dokumenty powstające w trakcie sporządzania aktów planistycznych, decyzje administracyjne związane z planowaniem przestrzennym, raporty z przeprowadzonych konsultacji społecznych, rozstrzygnięcia organów nadzoru. Zaznaczyć przy tym należy, że część zmian nie wejdzie w życie automatycznie, a przepisy ustawy będą zobowiązywać do wprowadzenia ich przez gminy w określonym czasie, i tak na przykład graniczymy terminem, do którego każda gmina musi wprowadzić swój plan ogólny to 31.12.2025 r.

Pomimo oczekiwania na pozytywne skutki opisanej wyżej nowelizacji przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Stowarzyszenie Nasze Włochy już obecnie czyni starania mające na celu zachowanie architektonicznych założeń Miasta Ogrodu Włochy, dążąc do zachowania niskiej zabudowy, jak największej ilości terenów zielonych oraz ograniczenia 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, na co pozwala 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 pojawiający 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. Należy pamiętać, że status strony pozwala wziąć czynny udział w postępowaniu, umożliwia zapoznanie się aktami sprawy oraz składanie odpowiednich wniosków, np. o ograniczenia rozmiarów planowanej zabudowy ze względu na brak wystarczającej liczby miejsc parkingowych w okolicy lub zbytnie 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 bowiem oddziaływać 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 często zdarza się, że z niezrozumiałych przyczyn za strony nie są uznawani właściciele nieruchomości, którzy z uwagi na oddziaływanie planowanej inwestycji, powinni mieć możliwość wzięcia udziału w toczącym się postępowaniu o wydanie warunków zabudowy 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 kolejny raport dotyczący wszczętych w okresie od maja do sierpnia br. 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. 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 lub budowa pylonów reklamowych. 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 dalsze cykliczne ukazywanie się przedmiotowego raportu pozwoli zwiększyć wiedzę mieszkańców dzielnicy Włochy o rozwoju architektonicznym ich 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.

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

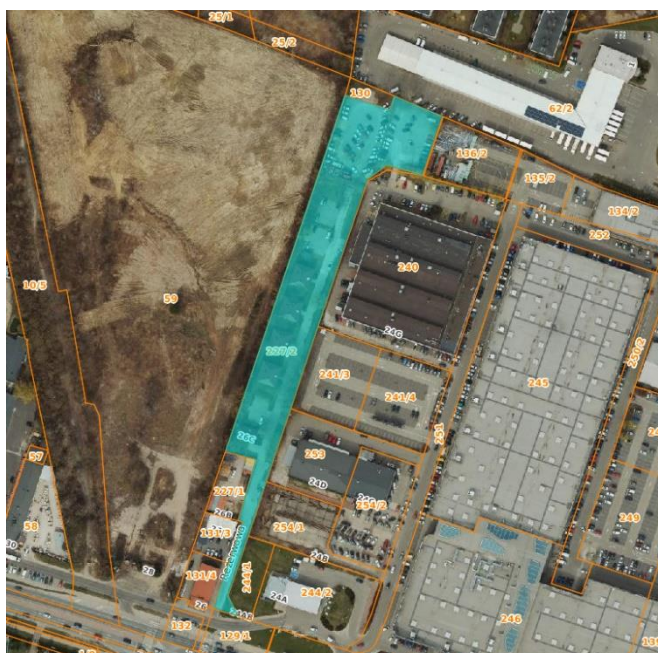
Zarząd
Stowarzyszenia Nasze Włochy

Zarząd
Stowarzyszenia Nasze Włochy

Informacja o wszczętych postępowaniach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w okresie maj-sierpień 2023 r. na obszarze dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

1. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie, przebudowie i nadbudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek usługowy z restauracją.

Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępowania	10.05.2023
Adres	ul. Łopuszańska 26c
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 227/2 obr. 2-05-01



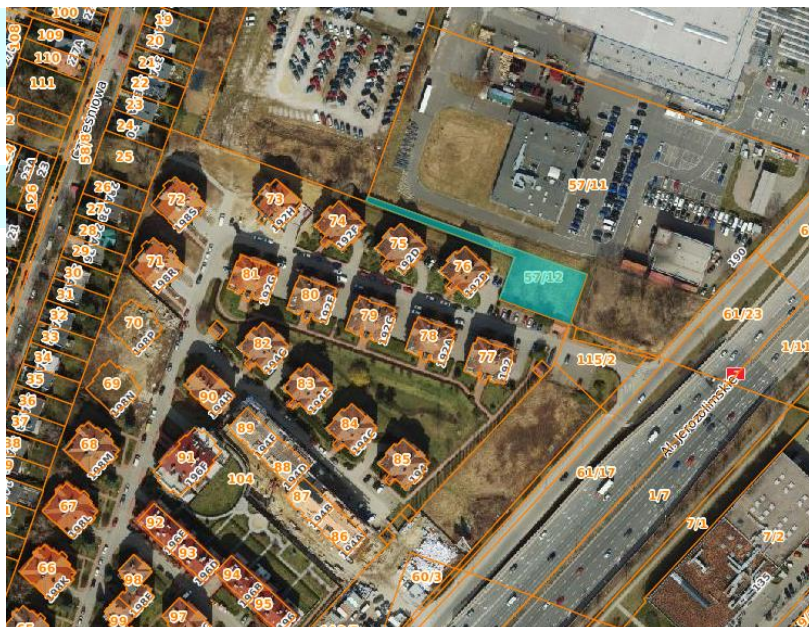
2. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie max. 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej



Nazwa wnioskodawcy	IŁ CAPITAL sp. z o.o.
Data wszczęcia postępowania	18.05.2023
Adres	ul. Działkowa 21A
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 56/1 obr. 2-07-16

3. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z ewentualnymi usługami, garażem podziemnym i elementami zagospodarowania terenu.

Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępowania	19.05.2023
Adres	al. Jerozolimskie 184
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 57/12 obr. 2-08-26



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



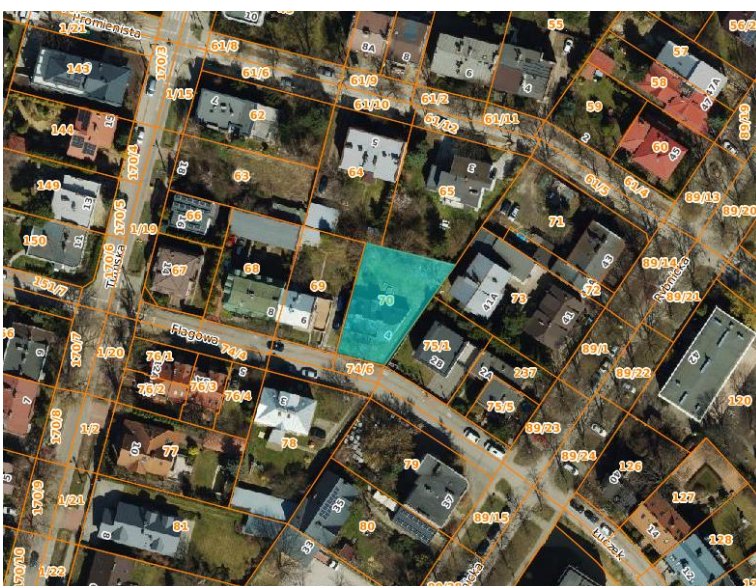
Nazwa wnioskodawcy	Akademia Development sp. z o.o.
Data wszczęcia postępowania	19.05.2023
Adres	ul. Jutrzenki 103
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 14/6, 14/2, cz. dz. 14/8 obr. 2-07-01

5. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz budynku usługowego wraz z parkingiem.

Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępownia	22.05.2023
Adres	ul. Jutrzenki 186
Oznaczenie ewidencyjne terenu	cz.dz. 18 obr. 2-07-21



6. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z garażami podziemnymi i rozbiórką istniejących budynków.



Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępownia	22.05.2023
Adres	ul. Flagowa
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 70 obr. 2-08-06

7. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przenadbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym.

Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępownia	26.05.2023
Adres	ul. Obrońców Pokoju 12
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 111 obr. 2-08-06



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



Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępownia	26.05.2023
Adres	ul. Działkowa
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 18/21 obr. 2-07-04

9. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo - usługowego (biuro z częścią magazynową i myjnią ręczną) oraz utwardzeniem pod plac postojowy dla 60 aut.

Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępowania	29.05.2023
Adres	ul. Światowa 3, 5, 7
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 97, 98, 99, 106 obr. 2-07-20



10. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego (usługi hotelowe) z garażem podziemnym.



Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępowania	31.05.2023
Adres	ul. Łopuszańska 28
Oznaczenie ewidencyjne terenu	cz.dz. 59 z obr. 2-05-01

11. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego (usługi hotelowe) z garażem podziemnym.

Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępowania	01.06.2023
Adres	ul. Łopuszańska 28
Oznaczenie ewidencyjne terenu	cz.dz. 59 z obr. 2-05-01



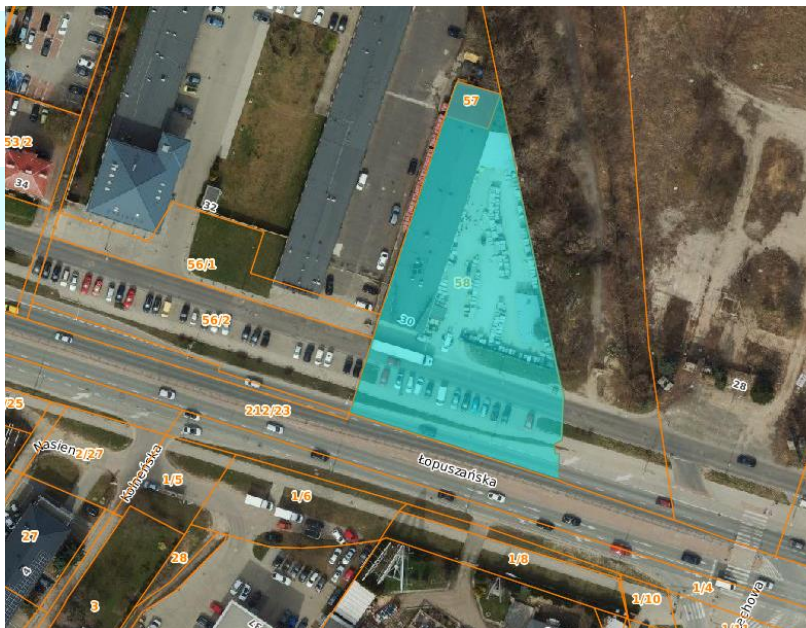
12. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym.



Nazwa wnioskodawcy	Łopuszańska 235 sp. z o.o.
Data wszczęcia postępowania	02.06.2023
Adres	ul. Łopuszańska 36
Oznaczenie ewidencyjne terenu	część dz. 39 z obr. 2-05-01

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

Nazwa wnioskodawcy	Mag Instalsp. Z o.o
Data wszczęcia postępownia	05.06.2023
Adres	ul. Łopuszańska 30
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 57, cz. dz. 58 obr. 2-05-01



14. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o kilku bryłach nadziemnych z częścią usługową z garażem podziemnymi.



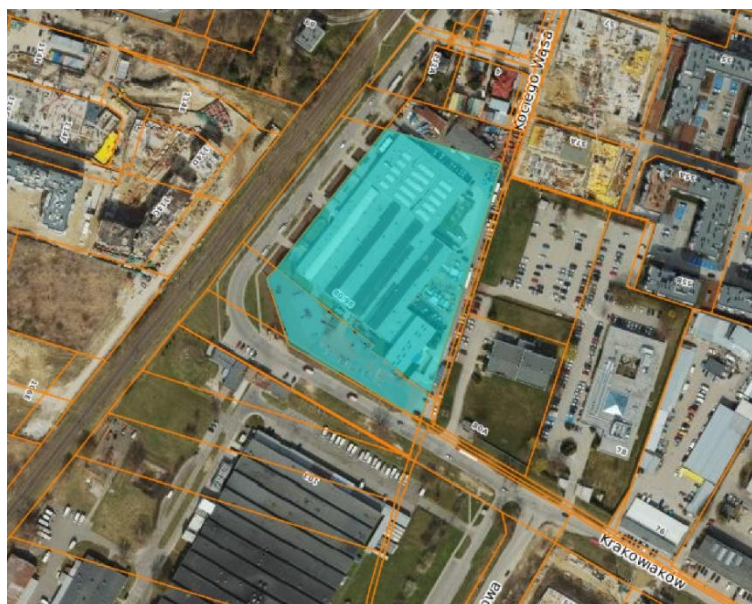
Nazwa wnioskodawcy	Greenfields Re sp. z o.o.
Data wszczęcia postępownia	05.06.2023
Adres	ul. Radarowa 65
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 6/1, 7/1 obr. 2-04-07

15. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z budowanym garażem.

Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna.
Data wszczęcia postępownia	09.06.2023
Adres	ul. Jutrzenki 36A
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 93/2 obr. 2-07-09



16. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową z garażem podziemnym wraz zagospodarowaniem terenu.



Nazwa wnioskodawcy	Greenfields RE sp. z o.o.
Data wszczęcia postępownia	21.06.2023
Adres	ul. Krakowiaków 80/98
Oznaczenie ewidencyjne terenu	cz. dz. 11, 56/8 obr. 2-05-03, cz. dz. 17/1 obr. 2-05-08

17. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową z garażem podziemnym wraz zagospodarowaniem terenu.

Nazwa wnioskodawcy	Greenfields RE sp. z o.o.
Data wszczęcia postępowania	21.06.2023
Adres	ul. Krakowiaków 80/98
Oznaczenie ewidencyjne terenu	cz. dz. 11, 56/8 obr. 2-05-03, cz. dz. 17/1 obr. 2-05-08



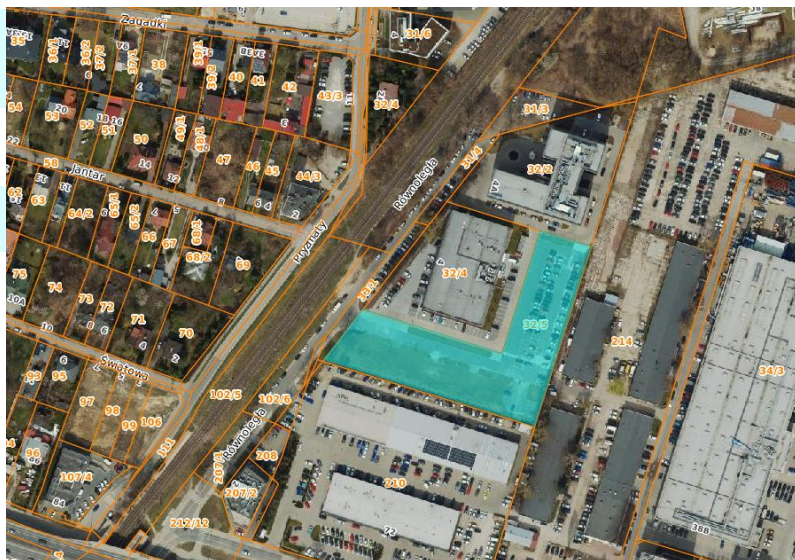
18. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i lokalami usługowo-handlowymi.



Nazwa wnioskodawcy	Greenfields RE sp. z o.o.
Data wszczęcia postępowania	21.06.2023
Adres	al.Obrońców Warszawy, ul. Serwituty
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 23/8, 26 obr. 2-07-01

19. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym.

Nazwa wnioskodawcy	Bolero Investments 2 sp. z o.o.
Data wszczęcia postępowania	22.06.2023
Adres	ul. Równoległa 4
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 32/5 obr. 2-05-03



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



Nazwa wnioskodawcy	EM Invest Krupa Friedel sp.k.
Data wszczęcia postępowania	23.06.2023
Adres	ul. Chrościckiego 40
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. cz. 132 obr. 2-08-05

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

Nazwa wnioskodawcy	Spero Invest sp. z o.o.
Data wszczęcia postępownia	23.06.2023
Adres	ul. Nadziei 3
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 27 obr. 2-05-02



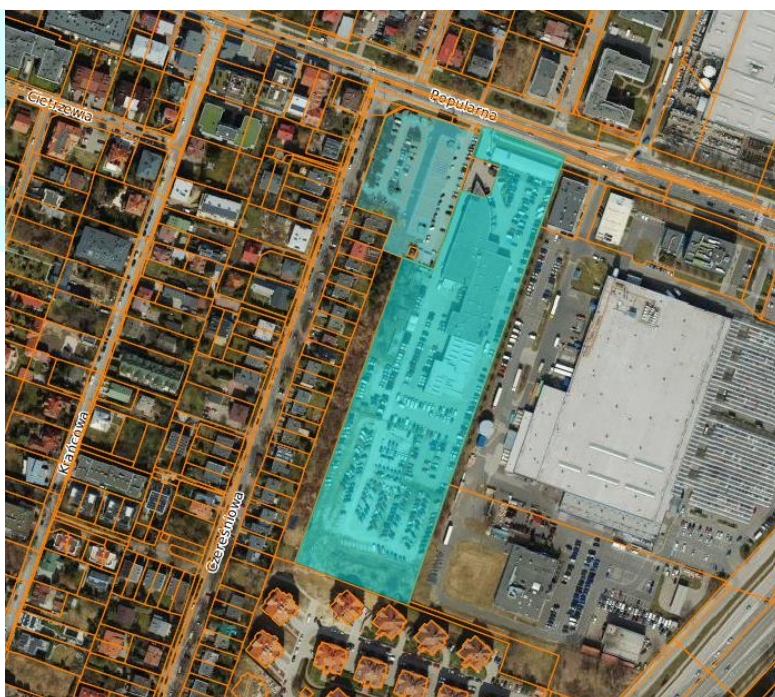
22. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z powierzchnią usługową i garażem podziemnym.



Nazwa wnioskodawcy	Łopuszańska 235 sp. z o.o.
Data wszczęcia postępownia	26.06.2023
Adres	ul. Łopuszańska 36
Oznaczenie ewidencyjne terenu	część dz. 38, 39 z obr. 2-05-01

23. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z powierzchnią usługową i garażem podziemnym.

Nazwa wnioskodawcy	Plaza MotoersPoland sp. z o.o.
Data wszczęcia postępownia	26.06.2023
Adres	ul. Popularna 70
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 54, cz. dz. 55 obr. 2-08-26



24. 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 postępownia	28.06.2023
Adres	ul. Łopuszańska 36
Oznaczenie ewidencyjne terenu	część dz. 38, 39 z obr. 2-05-01

25. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową z garażami podziemnymi, w tym realizowany jako dwukubaturowy.

Nazwa wnioskodawcy	GREENFIELDS sp. z o.o
Data wszczęcia postępowania	03.07.2023
Adres	ul. Krakowiaków 16
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 76/1, 76/2, 76/3, 75/4, 75/7, 75/6, 75/10, 75/13 obr. 2-05-06



26. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym.



Nazwa wnioskodawcy	JAZ-BUD Sawicki sp. k
Data wszczęcia postępowania	03.07.2023
Adres	ul. Fajansowa, ul. Hejnałowej
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 73, 74, 79, 80 z obr. 2-05-01

27. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, z halą garażową wielostanowiskową w części kondygnacji podziemnej i drogą wewnętrzną.

Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępowania	03.07.2023
Adres	ul. Łopuszańska 28
Oznaczenie ewidencyjne terenu	cz. dz. 59 obr.2-05-01



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



Nazwa wnioskodawcy	Bouygues Immobilier Polska sp. z o.o.
Data wszczęcia postępowania	06.07.2023
Adres	ul. Pryzmaty
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 27/2, cz. dz. 28/1 obr. 2-07-21

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

Nazwa wnioskodawcy	Bouygues Immobilier Polska sp. z o.o.
Data wszczęcia postępownia	06.07.2023
Adres	ul. Pryzmaty
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 26, 27/2, cz. dz. 28/1 obr. 2-07-21



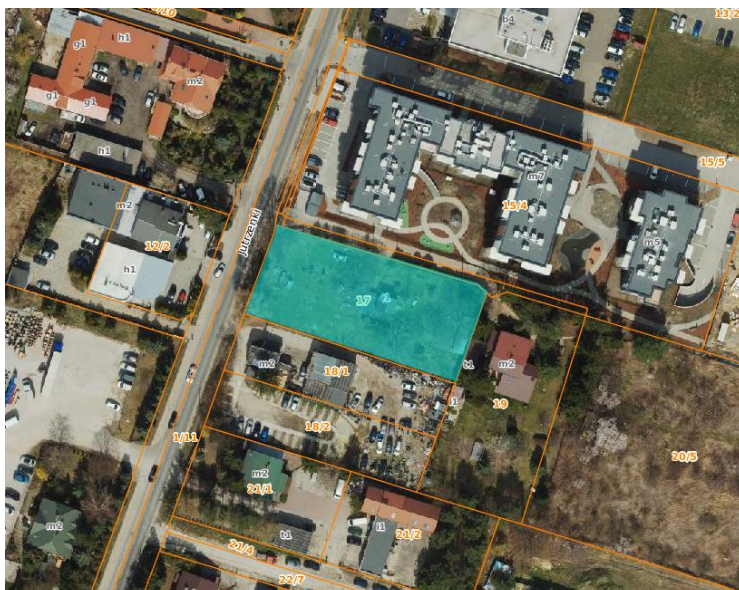
30. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego.



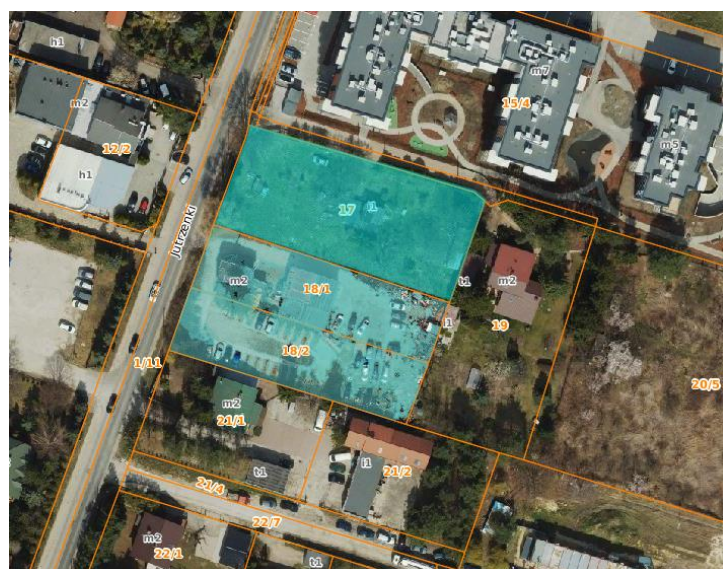
Nazwa wnioskodawcy	Bouygues Immobilier Polska sp. z o.o.
Data wszczęcia postępownia	06.07.2023
Adres	ul. Pryzmaty
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 27/2, obr. 2-07-21

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

Nazwa wnioskodawcy	NWI Development sp z o.o.
Data wszczęcia postępownia	17.07.2023
Adres	ul. Jutrzenki 112
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 17 obr. 2-07-02



32. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i drogą wewnętrzną.



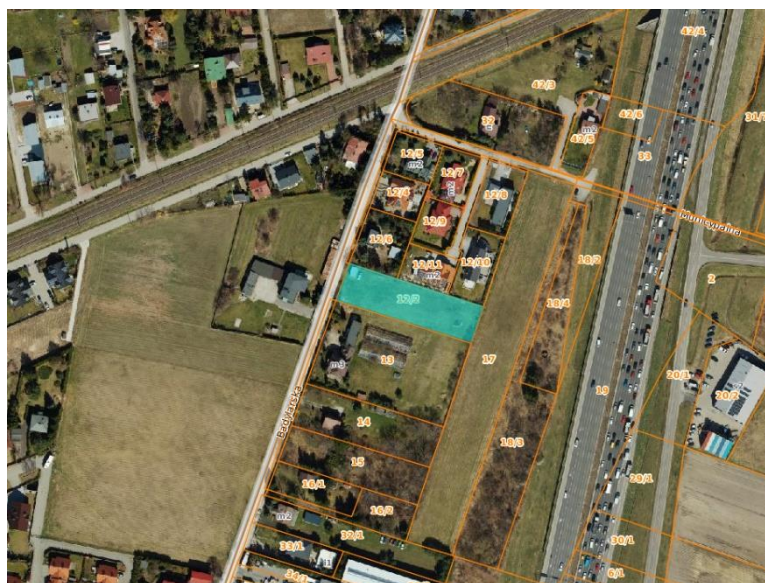
Nazwa wnioskodawcy	NWI Development sp z o.o.
Data wszczęcia postępownia	17.07.2023
Adres	ul. Jutrzenki 110, 112
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 17 obr. 2-07-02

33. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowego o niezależnych lokalach niemieszkalnych.

Nazwa wnioskodawcy	Progres Budownictwo Development sp. z o. o. sp. k.
Data wszczęcia postępowania	25.07.2023
Adres	ul. Jutrzenki
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 5/16, 5/17 z obr. 2-07-09



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



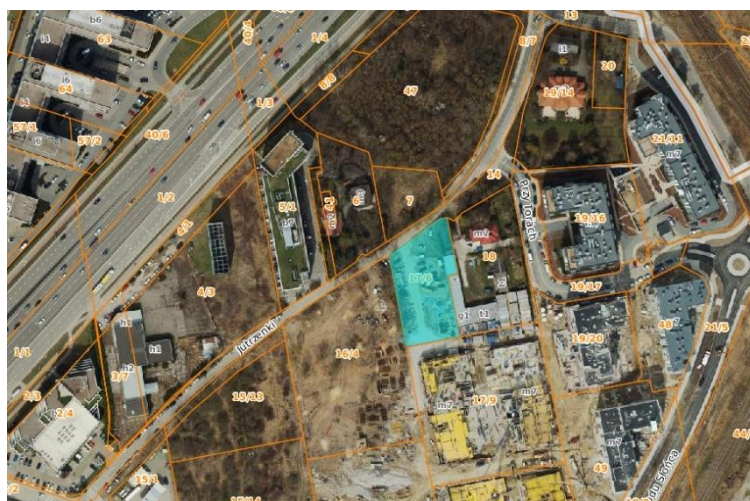
Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna.
Data wszczęcia postępowania	28.07.2023
Adres	ul. Badylarska 43
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 12/2 obr. 2-07-08

35. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, z halą garażową wielostanowiskową w części kondygnacji podziemnej i drogą wewnętrzną.

Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępowania	30.07.2023
Adres	ul. Łopuszańska 28
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 17/6 obr. 2-07-21



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



Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępowania	31.07.2023
Adres	ul. Jutrzenki
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 17/6 obr. 2-07-21

37. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnego z garażem podziemnym.

Nazwa wnioskodawcy	Bouygues Immobilier Polska sp. z o.o
Data wszczęcia postępowania	03.08.2023
Adres	ul. Orzechowa
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 16, 17, 44, 45, 47/1 obr. 2-05-04



38. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie wraz z przebudową budynku mieszkalnego jednorodzinnego.



Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępowania	14.08.2023
Adres	ul. Wszemirowska 3/5
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 152, 154 obr. 2-08-19

39. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej nadbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępownia	18.08.2023
Adres	ul. Szczera 26a
Oznaczenie ewidencyjne terenu	cz. dz. 44 obr. 2-08-29



40. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnymi, miejscami postojowymi naziemnymi i lokalami usługowo – handlowymi.



Nazwa wnioskodawcy	LAND FUND Polska sp.z o.o
Data wszczęcia postępownia	22.08.2023
Adres	ul. Pryzmaty
Oznaczenie ewidencyjne terenu	cz.dz. 29/8 obr. 2-07-21

41. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnymi, miejscami postojowymi naziemnymi i lokalami usługowo – handlowymi.

Nazwa wnioskodawcy	LAND FUND Polska sp.z o.o
Data wszczęcia postępownia	22.08.2023
Adres	ul. Pryzmaty
Oznaczenie ewidencyjne terenu	cz.dz. 29/8 obr. 2-07-21



42. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnymi, miejscami postojowymi naziemnymi i lokalami usługowo – handlowymi.



Nazwa wnioskodawcy	LAND FUND Polska sp.z o.o
Data wszczęcia postępownia	22.08.2023
Adres	ul. Pryzmaty
Oznaczenie ewidencyjne terenu	cz.dz. 29/8 obr. 2-07-21

43. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnymi, miejscami postojowymi naziemnymi i lokalami usługowo – handlowymi.

Nazwa wnioskodawcy	LAND FUND Polska sp.z o.o
Data wszczęcia postępownia	22.08.2023
Adres	ul. Pryzmaty
Oznaczenie ewidencyjne terenu	cz.dz. 29/8 obr. 2-07-21



44. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem.



Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna.
Data wszczęcia postępownia	23.08.2023
Adres	ul. Wagonowa 8
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 166 obr. 2-05-01

45. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z częścią mieszkalną wielorodzinną i garażem podziemnym oraz podziemnym zbiornikiem retencyjnym.



Nazwa wnioskodawcy	GEMMA INWESTYCJE sp. z o.o. sp. k
Data wszczęcia postępowania	25.08.2023
Adres	ul. Światowa 3,5,7
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 97, 98, 99 obr. 2-07-20

46. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnymi miejscami postojowymi naziemnymi.

Nazwa wnioskodawcy	LAND FUND Polska sp.z o.o
Data wszczęcia postępowania	25.08.2023
Adres	ul. Pryzmaty
Oznaczenie ewidencyjne terenu	cz.dz. 29/8 obr. 2-07-21



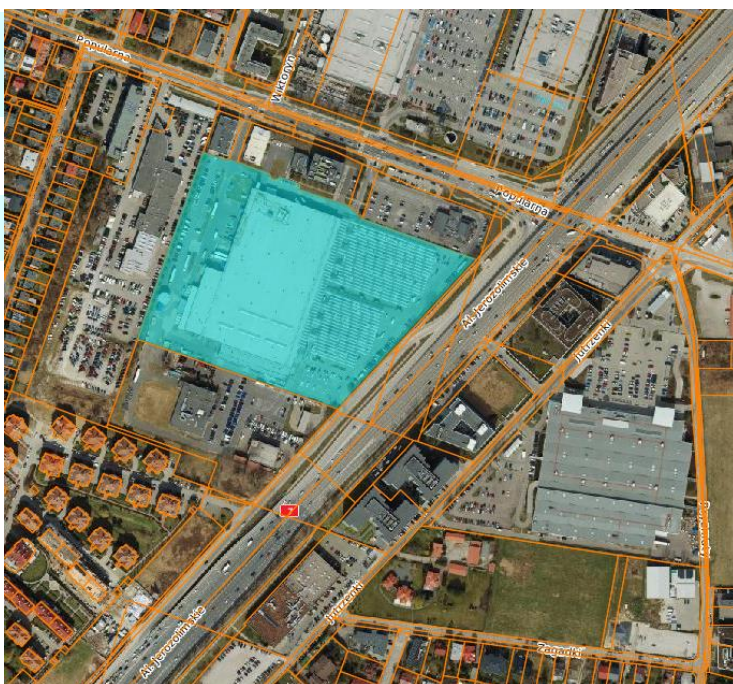
47. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze z garażem podziemnym.



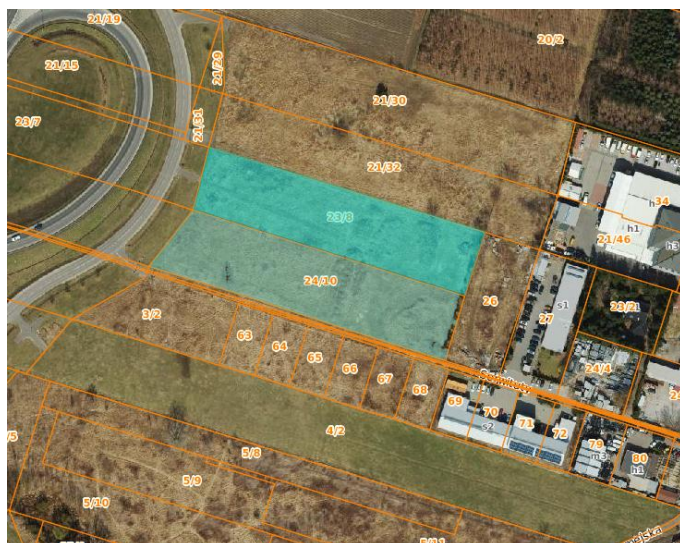
Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna.
Data wszczęcia postępownia	25.08.2023
Adres	ul. Jutrzenki
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 18 obr. 2-07-21

48. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wiaty magazynowej przy budynku hali.

Nazwa wnioskodawcy	Makro Cash and Carry Polska S.A.
Data wszczęcia postępowania	25.08.2023
Adres	Al. Jerozolimskie 184
Oznaczenie ewidencyjne terenu	cz. dz. 57/10 obr. 2-08-26



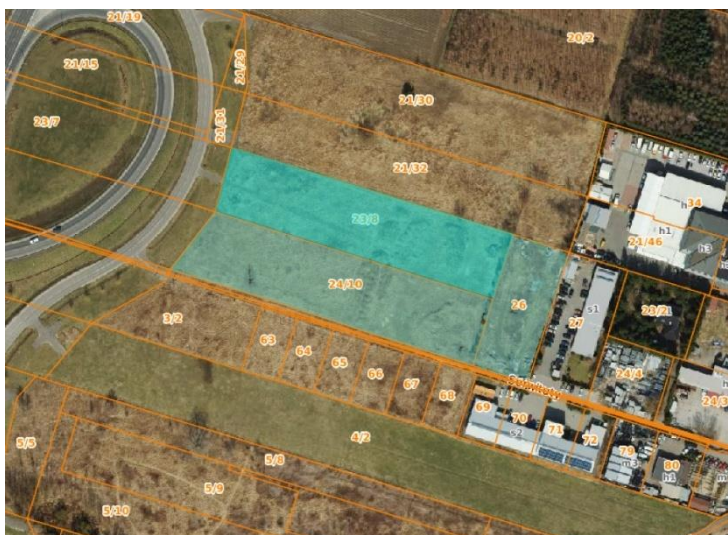
49. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dwóch kubaturach naziemnych z garażem podziemnym i lokalami usługowo-handlowymi.



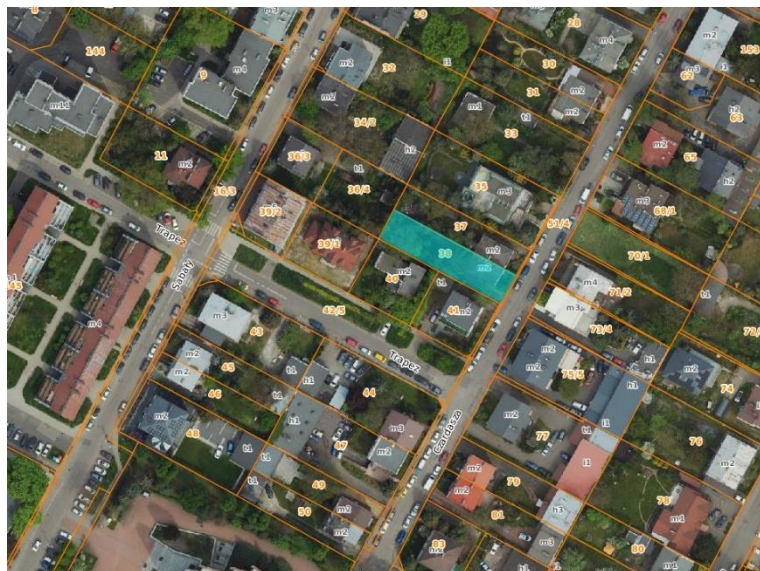
Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępowania	28.08.2023
Adres	ul. Serwituty
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. cz. 23/8, 24/10 obr. 2-07-01

50. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dwóch kubaturach naziemnych z garażem podziemnym i lokalami usługowo-handlowymi.

Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępowania	28.08.2023
Adres	ul. Serwituty
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. cz. 23/8, 24/10, 26 obr. 2-07-01



51. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej.



Nazwa wnioskodawcy	Osoba fizyczna
Data wszczęcia postępowania	30.08.2023
Adres	ul. Czardasza 11
Oznaczenie ewidencyjne terenu	dz. 38 obr. 2-04-03

Wnioski

- Zgodnie z najaktualniejszą informacją podawaną przez Urząd Dzielnicy Włochy, w okresie maj-sierpień br. zostało wszczętych 51 postępowań 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;
- Jest to aż 25 postępowań więcej niż w tym samym okresie w roku ubiegłym;
- 21 z wszczętych w tym okresie postępowań administracyjnych o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu procedowana jest na wniosek osób fizycznych, pozostałe z wniosków spółek handlowych;
- 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;
- Najczęstszym przedmiotem postępowań jest ustalenie możliwości budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, oraz usługami na parterze;
- Tak jak w uprzednim raporcie obejmującym postępowania wszczęte w miesiącach styczeń-kwiecień br., najwięcej postępowań ws. wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczyło rejonu ulicy Jutrzenki, co świadczy o planowanej intensywnej zabudowie terenów przyległych do tej ulicy. Zaznaczyć należy, że jest to obszar dwóch procedowanych od wielu lat miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o nazwie Salomea (data przystąpienia do sporządzania 17.09.2009 r.) i rejonu ul. Działkowej (data przystąpienia do sporządzania 03.07.2014 r.).