



BURMISTRZ DZIELNICY WAWER  
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

ul. Żegańska 1, pok. 501, 04-713 Warszawa  
tel. 22 443 68 00, faks 22 443 69 22  
ljeziorski@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

Znak: UD-XIII-WAB-AB.670.365.2018.MFI

Warszawa, dnia 19 czerwca 2018r.

**Mieszkańcy Osiedla Anin**  
**reprezentowani przez**  
**Pana Piotra Grzegorzycyka**  
**04-637 Warszawa**

*Szymon Leischo,*

Odpowiadając na Państwa list otwarty z dnia 14 maja 2018 r. Mieszkańców Osiedla Anin oraz złożony w Urzędzie Dzielnicy Wawer w dniu 18 maja 2018 r., wyjaśniam jak poniżej:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w myśl art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi akt prawa miejscowego, a zatem, stosownie do art. 87 ust. 2 i art. 94 Konstytucji, jest on źródłem prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działania organów, które je ustanowiły.

Na obszarze, pomiędzy ulicami X Poprzeczną, M. Pożaryskiego, Stradomską, VIII Poprzeczną i ul. K. Szpotkańskiego obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla Anin zatwierdzony uchwałą Rady m. st. Warszawy Nr LXXII/2262/2010 z dnia 18 lutego 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 75 z dnia 15.04.2010 poz. 1162) i jest on oznaczony jako jednostka strukturalna o symbolu „UMN/2 i UMN/3” – obszar zabudowy usługowo mieszkaniowej.

- Należy przy tym podkreślić, że pojęcie zabudowy mieszkaniowej zostało określone w ww. Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego jako symbol „MN,” w ww. Planie to: „*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych*”, a więc użytkowanie podstawowe obszaru UMN/2 i UMN/3 obejmuje: zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową: jednorodzinną i wielorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Plan wskazuje również zabudowę usługowo-handlową wolnostojącą oraz wbudowaną w parterze budynków mieszkalnych”. Zwrócić należy uwagę, że Rada Miasta wskazując w planie warianty zabudowy nie posługiwała się w planie dodatkową kwalifikacją wskazującą na konieczność powiązania „zabudowy dopuszczalnej” z „funkcją podstawową”. Tym bardziej więc należy mieć na względzie, że celowo przyjęto takie właśnie ograniczenie we wskazanym obszarze.
- Z zapisów § 22 ust.1 i ust. 2 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego osiedla Anin nie wynika, aby każdy budynek mieszkalny (tj. wielorodzinny lub jednorodzinny) powstający na terenie oznaczonym symbolem UMN/2 i UMN/3 powinien mieć w parterze usługę bądź handel, ani też nie wynika, aby każdy budynek handlowo-usługowy powinien mieć funkcję mieszkaniową.
- Z Planu nie wynika zakaz realizacji na terenie UMN/3 funkcji usługowej i mieszkaniowej, także wielorodzinnej i jednorodzinnej. Funkcje te mogą bowiem wzajemnie się uzupełniać i współistnieć.



- Uchwała nr 45/2017 z dnia 7 listopada 2017 r. Komisji Ładu Przestrzennego Rady Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy w sprawie wstrzymania w czasie opracowywania koncepcji programowo – przestrzennej dla terenów UMN/2, UMN/3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Anin i nie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, o której Państwo piszą, nie stanowi podstawy prawnej do jej wykonywania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Potwierdza to również Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego, które to pismem z dnia 23 stycznia 2018 r. poinformowało, że zgodnie z zapisami ww. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego sporządzenie koncepcji programowo – przestrzennej jest jedynie zaleceniem, nie zaś ustaleniem wiążącym. Obecnie brak jest podstawy prawnej, aby takie opracowanie stanowiło podstawę do wydania pozwoleń na budowę. Ponadto, opracowanie ww. koncepcji dla całych terenów UMN/2, UMN/3 nie będzie stanowić warunków jako podstawy prawnej obowiązujących przepisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, ponieważ po opracowaniu przedmiotowej koncepcji powinna nastąpić zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego osiedla Anin uwzględniającego ww. opracowanie.
- Wyjaśniam również, że Prezydent m.st. Warszawy jako organ administracji architektoniczno-budowlanej wydając decyzje administracyjne zobligowany jest do przestrzegania obowiązującego prawa. Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo Budowlane, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ sprawdza m.in.: „*zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego...*”. Art. 7 i art. 77 Kodeksu Postępowania Administracyjnego mówi, że organy orzekające w danej sprawie zobowiązane są w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy i podejmować wszelkie kroki niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego i załatwienia sprawy. Decyzje o pozwoleniu na budowę, które zostały podjęte na wskazanym przez Państwa obszarze UMN/2 i UMN/3, zostały wydane na podstawie obowiązujących przepisów prawa i w zgodzie z ustaleniami ww. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego osiedla Anin.
- Jednocześnie informuje, że wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Anin może złożyć również grupa mieszkańców zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

  
**BURMISTRZ  
DZIELNICY WAWER M.ST. WARSZAWY**

  
**Lukasz Jezioriski**